

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS  
AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes,

**I - PARTES:**

**MAUI 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.314.863/0001-50, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciante 1”);

**MAUI 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.314.810/0001-39, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciante 2”, sendo o Fiduciante 1 e o Fiduciante 2 igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como “Fiduciantes”); e

**TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”).

(adiante designados em conjunto as Fiduciantes e a Fiduciária como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”)

E, na qualidade de interveniente anuente,

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDOM 02**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.035.124/0001-05 (“Interveniente Anuente”), neste ato representado por



1  
TM

seu administrador, BANCO PETRA S.A., instituição financeira com sede na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Batel, Curitiba - PR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.821, expedido em 18 de julho de 2012, por sua vez representado por seus representantes legais ao final assinados; e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20.050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante", conforme o caso).

## II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Fiduciante 1 é a nua proprietária e titular do solo (propriedade deduzida do direito real de superfície), e a Fiduciante 2 é a titular do direito real de superfície do imóvel localizado na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua Alexandre Rodrigues, nº 30, objeto da matrícula nº 76.917 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - SP ("Imóvel");
- b) Em 28 de novembro de 2014, por meio da celebração do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado entre as Fiduciantes, na qualidade de promitentes alienantes, e o Interveniente Anuente, na qualidade de promissário adquirente, as Fiduciantes se comprometeram a alienar o Imóvel, em sua integralidade, ao Interveniente Anuente, pelo valor total de R\$ 39.120.000,00 (trinta e nove milhões, cento e vinte mil reais), a ser pago em 180 (cento e oitenta) parcelas ("Parcelas"), devidamente atualizado e remunerado, nos termos do referido instrumento ("Compromisso de Venda e Compra"); Imóvel este que encontra-se locado à Atento Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Locatária"), por meio "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", firmado em 20 de janeiro de 2011, posteriormente aditado em 01 de fevereiro de 2011 e em 18 de agosto de 2011 ("Contrato de Locação"), por um prazo inicial de 10 (dez anos) anos, que se iniciou em 01 de outubro de 2011;
- c) As Fiduciantes, visando receber o valor presente das Parcelas, cederão, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), a ser firmado em 08 de dezembro de 2014, entre as Fiduciantes, na qualidade de cedentes, a Fiduciária, na qualidade de cessionária, e o Interveniente Anuente, na

qualidade de interveniente anuente, a totalidade dos direitos de créditos relativos às Parcelas, devidas pelo Interveniente Anuente às Fiduciantes, em virtude da aquisição do Imóvel, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Compromisso de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários");

d) Tais Créditos Imobiliários serão representados por Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), a serem emitidas pelas Fiduciantes, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, a ser firmado em 08 de dezembro de 2014, entre as Fiduciantes, na qualidade de emissoras, a Instituição Custodiante, e a Fiduciária, na qualidade de interveniente anuente;

e) A Fiduciária, por sua vez, pretende vincular os referidos Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da sua 1ª emissão ("CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser firmado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514/97; e

f) Nesse sentido, como forma de garantir o cumprimento da totalidade das obrigações assumidas pelo Interveniente Anuente, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, incluindo a obrigação de pagamento integral das Parcelas, bem como de todas as obrigações assumidas pelas Fiduciantes, nos termos do Contrato de Cessão, as Fiduciantes pretendem, dentre outras garantias, alienar fiduciariamente o Imóvel em favor da Fiduciária, com a anuência do Interveniente Anuente ("Obrigações Garantidas").

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Alienação Fiduciária"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### III - CLÁUSULAS:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO

1.1. Objeto: Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, as Fiduciantes alienam fiduciariamente à Fiduciária o Imóvel, em sua integralidade, sendo que a



Fiduciante 1 aliena fiduciariamente o solo do Imóvel, e a Fiduciante 2, por sua vez, aliena fiduciariamente a titularidade sobre a superfície do Imóvel, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado nos termos do anexo I do presente Contrato de Alienação Fiduciária (“Anexo I”).

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1 supra, opera-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóvel competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1 O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída.

1.3. Condição Suspensiva: Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia da garantia objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária, está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil à subscrição e integralização da totalidade dos CRI (“Condição Suspensiva”).

1.3.1 Assim que a Condição Suspensiva se verificar, a garantia objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária passará a ser automática e plenamente eficaz, como se nenhuma Condição Suspensiva houvesse sido estipulada.

1.4. Condição Resolutiva: Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura, as Partes desde já acordam que o presente Contrato de Alienação Fiduciária restará resolvido, de pleno direito e de forma integral, nos termos do artigo 127 e 128 do Código Civil, caso o contrato de distribuição dos CRI venha a ser resolvido ou resilido, e a totalidade dos CRI não seja subscrita e integralizada (“Condição Resolutiva”).

1.4.1 Assim que a Condição Resolutiva se verificar, a garantia objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária perderá os seus efeitos, sendo certo que a Fiduciária deverá formalizar o respectivo termo de liberação de garantia, em até 15 (quinze) dias contados da data de implementação da Condição Resolutiva, sob pena de incidência de multa de 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor das Obrigações Garantidas. Fica desde já acordado que a referida multa não será aplicável se o motivo do atraso na emissão do termo de quitação, em relação ao referido prazo, não decorrer de culpa exclusiva da Fiduciária.



## CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Valor nominal: As Obrigações Garantidas corresponderão, nesta data, R\$ 39.120.000,00 (trinta e nove milhões, cento e vinte mil reais), acrescidos da atualização monetária e dos juros remuneratórios previstos nas alíneas “b” e “c” abaixo;
- b) Atualização monetária: Variação acumulada da Taxa Referencial - TR (“TR”), divulgada pelo Banco Central do Brasil, com data de aniversário no dia 06 de cada mês, e acumulada, desde 06 de janeiro de 2015, data da primeira incidência de atualização monetária, até a efetiva data de pagamento das Parcelas a serem pagas, mesmo que este dia não seja dia útil;
- c) Juros remuneratórios: Taxa efetiva de 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, incidentes sobre cada uma das Parcelas, desde 06 de janeiro de 2015, data da primeira incidência de juros remuneratórios;
- d) Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor devido;
- e) Forma de pagamento: Moeda corrente nacional, todo dia 06 do mês, especificamente a partir de 06 de janeiro de 2015;
- f) Data de vencimento final: 06 de dezembro de 2029;
- g) Local de pagamento: São Paulo; e
- h) Vencimento Antecipado e Recompra Compulsória: conforme valores e características previstos nos termos do Compromisso de Venda e Compra e do Contrato de Cessão;

2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto no item 2.1, acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Compromisso de Venda e Compra e

5  
FR

no Contrato de Cessão, dos quais este Contrato de Alienação Fiduciária é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

### CLÁUSULA TERCEIRA - GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária está devidamente descrito no Anexo I, e a presente garantia fiduciária abrange, ainda, todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas (“Garantia Fiduciária”).

3.2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, o Imóvel foi adquirido pelas Fiduciantes por meio das (i) Escrituras Públicas de Compra e Venda, datada de 24 de março de 2011, 01 de abril de 2011 e 01 de abril de 2011, respectivamente às folhas 93, folhas 259 e folhas 277, todas do livro 3.394, do 14º Ofício de Notas da Comarca de São Paulo - SP; e (ii) Escrituras Públicas de Concessão de Direito Real de Superfície, datadas de 24 de março de 2011, 01 de abril de 2011 e 01 de abril de 2011, respectivamente, às folhas 87, folhas 249 e folhas 269, no livro 3.394, do 14º Ofício de Notas da Comarca de São Paulo - SP.

3.3. Anuência: O Interveniente Anuente, neste ato, declara ter ciência da presente alienação fiduciária e nada ter a opor em relação a esta, se obrigando, desde já, a respeitar todos os seus termos e condições, na qualidade de promissário comprador do Imóvel, se comprometendo, ainda, a cumprir com todas as suas obrigações previstas no Compromisso de Venda e Compra.

3.4. Compromisso: as Fiduciantes e a Interveniente Anuente se comprometem a manter o Imóvel, ora alienado fiduciariamente, em estado adequado de segurança e utilização, para as finalidades do Imóvel. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretratável que não possui qualquer objeção quanto à exploração comercial do Imóvel, pelas Fiduciantes e/ou pelo Interveniente Anuente, desde que respeitadas a natureza, finalidade e as licenças relacionadas ao Imóvel, e desde que as atividades nele desenvolvidas não atentem os bons usos e costumes, ressalvados os atos de responsabilidade do locatário, que seguirão os termos e condições do respectivo contrato de locação.

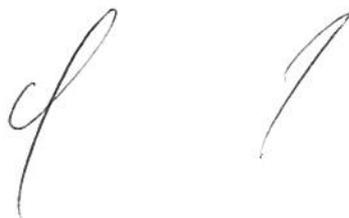
3.5. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária de Imóveis estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da



6 

Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

- 3.6. Posse Direta: A posse direta fica investida às Fiduciantes, que se obrigam por si e por terceiros, a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à Garantia Fiduciária.
- 3.7. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, as Fiduciantes deverão reembolsá-la dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.
- 3.8. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições relativas ao Imóvel.
- 3.9. Retenção: Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, sendo que a realização de benfeitorias, acréscimos e/ou alterações no Imóvel, pelas Fiduciantes, estão desde já autorizadas pela Fiduciária, desde que não diminuam o valor do Imóvel.
- 3.10. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária: As Fiduciantes se obrigam, às suas expensas, a registrar este Contrato nos Cartórios de Registro de Imóveis Competentes em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados do pagamento do Valor da Cessão, conforme definido no Contrato de Cessão, sendo que este prazo poderá ser prorrogado por mais 45 (quarenta e cinco) dias corridos caso o referido cartório faça exigências que justifiquem a prorrogação do referido prazo.
- 3.11. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor, as Fiduciantes deverão apresentar ao competente Cartório de Registro de Imóveis, o termo de quitação, consolidando-se na pessoa jurídica das Fiduciantes a propriedade plena do Imóvel.



3.11.1. A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para as Fiduciantes em até 15 (quinze) dias da quitação integral das Obrigações Garantidas, sob pena de incidência de multa de 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor das Obrigações Garantidas. Fica desde já acordado que a referida multa não será aplicável se o motivo da demora na assinatura do termo de quitação não decorrer de culpa exclusiva da Fiduciária.

3.12. Contratos de Locação: A Fiduciária, neste ato, reconhece que atualmente o Imóvel é objeto do Contrato de Locação Atípico, bem como do Instrumento Particular de Contrato de Locação Complementar para Fins não Residenciais, firmado nesta data, tendo como locatário a Typus 43 Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.973.828/0001-54, e se obriga a respeitá-lo e fazer com que seja preservado mesmo em caso de excussão da Garantia Fiduciária.

#### CLÁUSULA QUARTA - MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, às Fiduciantes, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios aplicáveis aos Créditos Imobiliários, tais como previstos no Compromisso de Venda e Compra e/ou no Contrato de Cessão, conforme o caso, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao artigo 26, §1º e §2º, da Lei nº 9.514/97, verificada a mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas e decorrido o eventual prazo de cura estabelecido no Compromisso de Venda e Compra ou no Contrato de Cessão, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia Fiduciária, através da intimação das Fiduciantes.

4.3. Pagamento Sem Atualização Monetária e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:



8 

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária, ao Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal das Fiduciantes ou do Interveniente Anuente ou por procurador regularmente constituído;
- c) a intimação será feita às Fiduciantes ou ao Interveniente Anuente, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;
- e) as Fiduciantes e/ou Interveniente Anuente poderão efetuar a purgação da mora aqui referida: i) entregando, em dinheiro, ao Oficial dos Serviços de Registros de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou ii) entregando ao Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis competentes. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.



4.4.1. Purgada a mora perante os Serviços de Registro de Imóveis, este Contrato de Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo às Fiduciantes e/ou ao Interveniante Anuente o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.4.2. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelas Fiduciantes juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.5. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido em relação às Obrigações Garantidas, depois da comunicação prevista acima, bastará para a configuração da mora.

4.6. Consolidação do Domínio Útil: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, o domínio útil pleno do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos abaixo.

4.8. Obrigações das Fiduciantes: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, as Fiduciantes e o Interveniante Anuente, conforme o caso, obrigam-se a:

a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento;

b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas,

cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e o Imóvel livre e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;

d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

e) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel (com exceção da alienação do Imóvel ao Interviente Anuente que já é de conhecimento da Fiduciária, bem como dos contratos de locação existentes nesta data ou a serem eventualmente celebrados) em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária;

g) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelas Fiduciárias e ou pela Interviente Anuente;

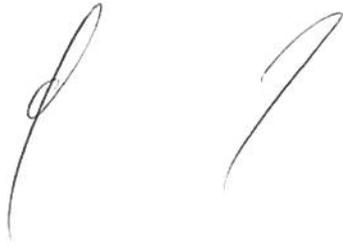
h) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade do Compromisso de Venda e Compra, do Contrato de Cessão e deste instrumento; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;



- i) dar ciência deste instrumento e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- j) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 2 (dois) Dias Úteis;
- k) pagar ou fazer com que sejam pagas quaisquer multas, penalidades, juros ou custos que recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel;
- l) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste instrumento, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente instrumento; e

4.9. Declarações das Fiduciantes: As Fiduciantes prestam, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

- a) são sociedades devidamente constituídas e validamente existentes de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato de Alienação Fiduciária e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) tomaram todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, bem como envidarão seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja



aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;

c) este Contrato de Alienação Fiduciária foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome das Fiduciantes, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato de Alienação Fiduciária uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil;

d) estão aptos a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e agirão em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

e) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária e dos demais documentos relacionados ao Compromisso de Venda e Compra e Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

g) foram informados e avisados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

h) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente ao Imóvel;

i) No melhor do seu conhecimento, não pesam sobre o Imóvel quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo: parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública, com exceção do projeto municipal denominado "Alegria Santos" que



impõe determinadas restrições urbanísticas de conservação e paisagem relacionadas com o Imóvel;

j) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

k) não há pendências judiciais de qualquer natureza que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pelas Fiduciantes, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;

l) o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames; e

m) não têm conhecimento pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades.

4.10. Alterações na Legislação: Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quarta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes concordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.

#### CLÁUSULA QUINTA - LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação do Imóvel: Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel na Fiduciária, por força da mora, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

a) a alienação far-se-á, extrajudicialmente, sempre por leilão público;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 abaixo definido;

- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo valor das Obrigações Garantidas, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97;
- d) o leilão público será anunciado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nos locais do Imóvel. As Fiduciárias serão comunicadas por simples correspondência acerca da data, local e horário de realização do leilão; e
- e) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor do Imóvel é aquele mencionado no item 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia às Fiduciárias; (v) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação do pleno domínio útil pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; (vi) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que as Fiduciárias já a tenham devolvido em tais

condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (vii) despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Fiduciária;

c) despesas são o equivalentes à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação das Fiduciantes; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; e (iii) a comissão do leiloeiro.

5.3. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel previsto no item 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior ao valor do Imóvel no primeiro leilão, ou superior ao valor da dívida, no segundo, a Fiduciária entregará as Fiduciantes a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, executado juntamente com as despesas descritas no item 5.2., supra, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5. abaixo; e

b) poderá ser recusado pela Fiduciária, mediante previa autorização dos Títulares do CRI, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas executados juntamente com as despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como o valor das Obrigações Garantidas perante a Fiduciária, será considerado extinto, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição às Fiduciantes de qualquer quantia relacionada às Obrigações Garantidas. Liquidadas ou extintas Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará às Fiduciantes o respectivo termo de quitação do valor correspondente às Obrigações Garantidas.

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto no item 5.4., alínea "b" acima, conforme aplicável.

5.4.2. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas e a Fiduciária aceitar a excussão do Imóvel, as Fiduciantes continuarão responsáveis pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas, razão pela qual as Fiduciantes renunciam, neste ato e na melhor forma de direito, ao que dispõe o artigo 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97.

5.5. Valor Superior à Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída às Fiduciantes, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente das Fiduciantes.

5.6. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciantes cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste instrumento.

5.7. Renúncia: Na hipótese de execução da Alienação Fiduciária, caso os recursos advindos da venda do Imóvel em leilão público ou na hipótese de manutenção do Imóvel pela Fiduciária nos termos dos itens acima, pelo Valor de Avaliação do Imóvel para fins de leilão, conforme definido no presente Contrato, não seja suficiente para quitar a totalidade das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, continuarão responsáveis pelo cumprimento das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente, neste ato, ao que dispõe o parágrafo 5º, do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

5.8. Alteração de Legislação: Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes concordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.



## CLÁUSULA SEXTA - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor de venda total do Imóvel será, na presente data, para fins de leilão, de R\$ 48.900.000,00 (quarenta e oito milhões, novecentos mil reais) ("Valor de Avaliação do Imóvel").

6.1.1. O Valor de Avaliação do Imóvel deverá ser devidamente atualizado pela variação acumulada da TR desde a data da celebração do presente Contrato de Alienação Fiduciária até a data da realização do leilão.

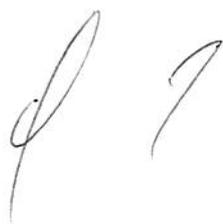
## CLÁUSULA SÉTIMA - CONDIÇÕES GERAIS

7.1. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.3. Despesas: As Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.3.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Garantia Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.



7.4. Desapropriação do Imóvel: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, salvo se as Obrigações Garantidas já tiverem sido devidamente quitadas.

7.4.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue às Fiduciantes, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes continuarão obrigadas pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo de imediato.

7.5. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços abaixo. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

Se para a Fiduciante 1:

**MAUI 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070, Pinheiros

At.: Luiz Augusto Faria do Amaral

Tel.: (11)4872 2600

E-mail: luiz@trx.com.br

Se para a Fiduciante 2:

**MAUI 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

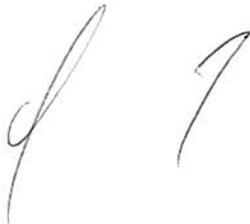
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070, Pinheiros,

At.: Eduardo Lins de Lima Menge

Tel.: (11)4872 2600

E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br



19 

Se paga a Fiduciária:

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

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070, Pinheiros

At.: Eduardo Lins de Lima Menge

Tel.: (11)4872 2600

E-mail: [ri@trxsecuritizadora.com.br](mailto:ri@trxsecuritizadora.com.br)

Se para o Interveniente Anuente:

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDOM 02**

**BANCO PETRA S.A.**

Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Curitiba - Paraná

At.: Alexandre Calvo

Telefone: (41) 3074-0909

E-mail: [admfundos@bancopetra.com.br](mailto:admfundos@bancopetra.com.br)

Se para o Agente Fiduciário/Instituição Custodiante:

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

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

At.: Carlos Alberto Bacha e Rinaldo Rabello Ferreira

Tel.: (21) 2507-1949

E-mail: [carlos.bacha@simplificpavarini.com.br](mailto:carlos.bacha@simplificpavarini.com.br) | [rinaldo@simplificpavarini.com.br](mailto:rinaldo@simplificpavarini.com.br)

#### **CLÁUSULA OITAVA - FORO DE ELEIÇÃO**

8.1. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, renunciando as Partes expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 6 (seis) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de dezembro de 2014.

[o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

(página de assinaturas 01/05 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 08 de dezembro de 2014, entre Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A., TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02 e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

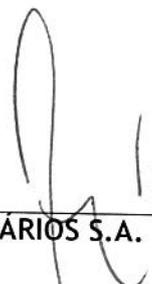
LUI



MAUI 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

*Fiduciante 1*

Nome: Luiz Augusto Faria Amaral  
RG 300031452  
Cargo: CPF 287.209 408-31



PROC

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

(página de assinaturas 02/05 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 08 de dezembro de 2014, entre Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A., TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02 e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

201



 PROC

---

**MAUI 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*Fiduciante 2*

Nome:	<b>Luiz Augusto Faria Amaral</b>	Nome:	<b>Alessandro Lopes da Silva</b>
	RG 300031452		33.340.497-9
Cargo:	CPF 287.209 408-31	Cargo:	306.663.298-93

(página de assinaturas 03/05 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 08 de dezembro de 2014, entre Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A., TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02 e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

LU1

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

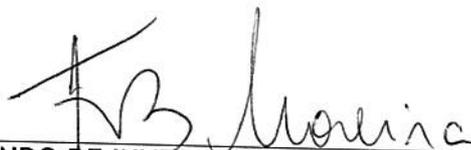
*Fiduciária*

Nome: Luiz Augusto Faria Amaral  
Cargo: RG 300031452  
CPF 287.209 408-31

Nome: Alexandre Lopes da Silva  
Cargo: RG 35.340.497-9  
CPF 006.663.298-93

IPROC  
1.

(página de assinaturas 04/05 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 08 de dezembro de 2014, entre Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A., TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02 e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDOM 02

*Interveniente Anuente*

*Representado por seu administrador*

**BANCO PETRA S.A.**

Nome: FELIPE BORETO MOREIRA Nome:

Cargo: ADMINISTRADOR Cargo:

(página de assinaturas 05/05 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 08 de dezembro de 2014, entre Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A., TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02 e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**Carlos Alberto Bacha**  
CPF 606.744.587-53  
Procurador

Testemunhas:

Nome:

RG n.:

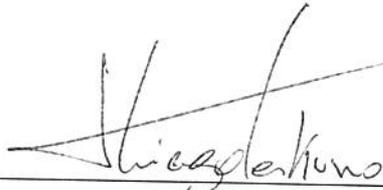
CPF/MF n.:

  
**Fernanda Garcia Kneese**  
RG: 26.522.240-0  
CPF: 225.273.578-30

Nome:

RG n.:

CPF/MF n.:

  
**Thiago Takuno**  
CPF: 337.278.978-48  
RG: 36.589.614-7

## ANEXO I - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**MATRÍCULA Nº 76.917 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO**

IMÓVEL: Os prédios identificados pelo nº 30 situado na Rua Alexandre Rodrigues, no perímetro urbano desta Comarca (Santos - SP) e seu respectivo terreno que mede 91,10 metros na frente e confronta com o alinhamento da Rua Alexandre Rodrigues, do lado esquerdo mede 50,00 metros e confronta com os imóveis nº 40 da Rua Alexandre Rodrigues e nº 60 da Rua Visconde de Embaré, do lado direito mede 37,85 metros e confronta com o alinhamento da Avenida Visconde de São Leopoldo e nos fundos mede 139,87 metros em linha reta fracionado em 05 seguimentos de 19,80 metros, 19,00 metros, 27,40 metros, 25,15 metros e 48,52 metros e 93 a 95 da Rua São Bento e nºs 311/315, 325/325-A e 335 da Avenida Visconde de São Leopoldo, encerrando uma área total de 4.222.24 m<sup>2</sup>.