



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis” ou “Cessão Fiduciária”), firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728/65”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, as partes:

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 (“Fundo” ou “Fiduciante”), neste ato representado por 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 representada por seus representantes legais ao final assinados; e

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS 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 11.716.471/0001-17, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Fiduciária”, sendo o Fiduciante e a Fiduciária igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

E, na qualidade de intervenientes anuentes,

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Curitiba - PR





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, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Maui 09”);

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, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Maui 10”, sendo a Maui 09 e a Maui 10 igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como “Intervenientes Anuentes”); 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 “Simplific Pavarini”, conforme o caso)

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) Em 28 de novembro de 2014, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças (“Compromisso de Venda e Compra”), por meio do qual as Intervenientes Anuentes se comprometeram a alienar o 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”) ao Fiduciante, pelo valor 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; Imóvel este que encontra-se locado à Atento Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879./0001-79 (“Locatária”), por meio do “Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças”, firmado em 20 de janeiro de 2011, posteriormente aditado em



1º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR



01 de fevereiro de 2011 e em 18 de agosto de 2011 ("Contrato de Locação"), por um prazo inicial de 10 (dez) anos, que se iniciou em 01 de outubro de 2011;

b) Em decorrência do Compromisso de Venda e Compra, o Fiduciante passou a ser titular das receitas oriundas da exploração do Imóvel por meio do Contrato de Locação, incluindo os alugueis mensais pagos pela Locatária, de acordo com os valores previstos naquele instrumento ("Recebíveis");

c) As Intervenientes Anuentes, 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 Intervenientes Anuentes, na qualidade de cedentes, a Fiduciária, na qualidade de cessionária, e o Fiduciante, na qualidade de interveniente anuente, a totalidade dos direitos creditórios relativos às Parcelas, devidas pelo Fiduciante às Intervenientes Anuentes, em virtude da aquisição do Imóvel, incluindo 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 Intervenientes Anuentes, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, a ser firmado em 08 de dezembro de 2014, entre as Intervenientes Anuentes, na qualidade de emissora, a Simplific Pavarini, na qualidade de 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 da sua 1ª emissão ("CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser firmado em 08 de dezembro de 2014, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514/97;

f) Nesse sentido, como forma de garantir o cumprimento da totalidade das obrigações principais e/ou acessórias, presentes e/ou futuras assumidas pelo Fiduciante, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, bem como pelas Intervenientes Anuentes, nos termos do



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR



Contrato de Cessão (“Obrigações Garantidas”), foi celebrado, nesta data, entre o Fiduciante, a Typus 43 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.973.828/0001-54 (“Locatária Complementar”) e o Sr. Marcos Adolfo Tadeu Senamo Amaro, inscrito no CPF/MF sob o nº 319.018.448-89, na qualidade de fiador, o Instrumento Particular de Contrato de Locação Complementar para Fins Não Residenciais, por meio do qual a Locatária Complementar se compromete a locar o Imóvel, nas mesmas condições e valores do Contrato de Locação, sempre que ocorrer vacância do Imóvel, seja por rescisão, resilição ou resolução do Contrato de Locação, seja por qualquer outro motivo que faça com que ocorra vacância do Imóvel (“Contrato de Locação Complementar”); e

g) Ainda como forma de garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, o Fiduciante pretende, neste ato, ceder fiduciariamente à Fiduciária, todos as receitas oriundas da exploração do Imóvel por meio do Contrato de Locação Complementar, incluindo os alugueis a serem pagos pela Locatária Complementar (“Recebíveis”).

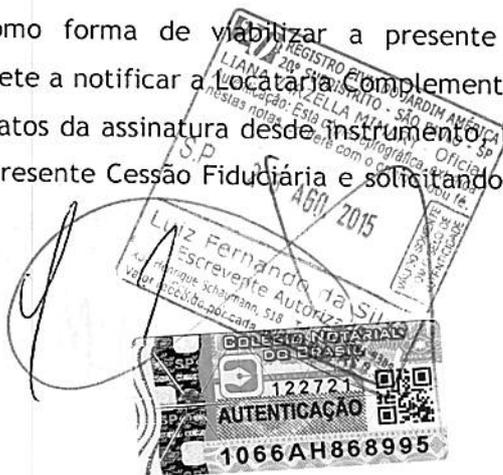
Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Objeto: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas o Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Recebíveis, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97 e das demais disposições legais aplicáveis, os quais incluem todos os Recebíveis presentes ou futuros, que o Fiduciante titule na presente data ou, ainda, quaisquer outros Recebíveis que o Fiduciante venha a titular futuramente com relação ao Imóvel em decorrência do Contrato de Locação Complementar.

1.1.1 Como forma de viabilizar a presente Cessão Fiduciária, o Fiduciante se compromete a notificar a Locatária Complementar, dentro do prazo de até 15 (quinze) dias contatos da assinatura deste Instrumento, informando a Locatária Complementar sobre a presente Cessão Fiduciária e solicitando que o pagamento de todos os valores



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

relacionados aos Recebíveis sejam depositados diretamente na Conta Centralizadora, abaixo definida, em garantia das Obrigações Garantidas.

1.2 Registro da Cessão Fiduciária: O Fiduciante obriga-se a registrar, às suas expensas, o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus anexos perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes do Fiduciante, da Fiduciária, da Interveniente Anuente e do Agente Fiduciário, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, a contar da data de celebração deste instrumento, prorrogável por mais 15 (quinze) dias no caso de exigências por parte do cartório competente.

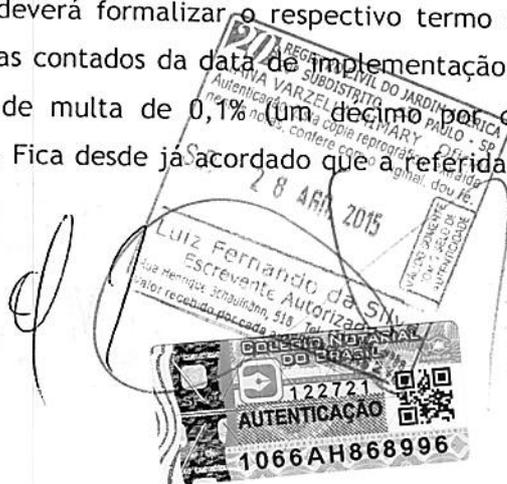
1.2.1 O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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 Cessão Fiduciária de Recebíveis, 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 Cessão Fiduciária de Recebíveis 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 Cessão Fiduciária de Recebíveis 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 Cessão Fiduciária de Recebíveis 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



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

do atraso na emissão do termo de quitação, em relação ao referido prazo, não decorrer de culpa exclusiva da Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 Características das Obrigações Garantidas: As Partes declaram que, para os fins do art. 18 da Lei nº 9.514/97, as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Valor nominal: As Obrigações Garantidas corresponderão, nesta data, a 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, 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 forme 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



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR



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

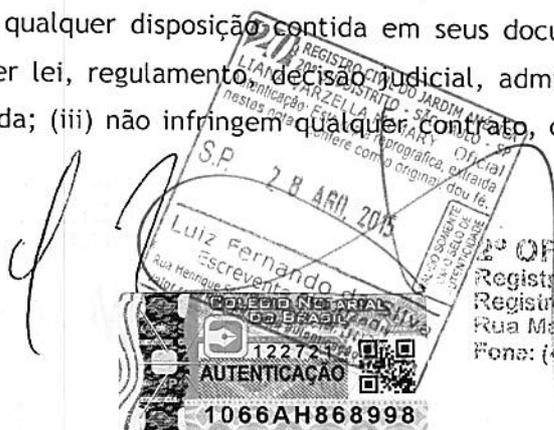
CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR NOMINAL DOS RECEBÍVEIS

3.1 Valor dos Recebíveis: Os Recebíveis, possuem, na presente data, o valor nominal de aproximadamente R\$ 74.353.932,99 (setenta e quatro milhões, trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e trinta e dois reais e noventa e nove centavos).

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1 Declarações das Partes: Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

- a) é entidade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em todos os seus termos;
- c) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público



7
OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mãe Deodero, 320 - Sala 504
Fona: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR



ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;

d) este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis 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;

e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

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

g) as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;

i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como foi assistida por advogados durante toda a referida negociação;

j) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos; e



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

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

4.2. Declarações Fiduciante: O Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:

a) o Contrato de Locação Complementar consubstancia-se em relação jurídica regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos nestes indicados;

b) os Recebíveis encontram-se e encontrar-se-ão, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, não sendo do conhecimento do Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito do Fiduciante de celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ou ceder fiduciariamente os Recebíveis em garantia das Obrigações Garantidas;

c) não há e não têm conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Fiduciante, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Recebíveis ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

d) não há e não têm conhecimento da existência de gravames ou ônus sobre o Imóvel;

e) 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



OFICIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mel. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

9 *km*

denominado “Alegra Santos” que impõe determinadas restrições urbanísticas de conservação e paisagem relacionadas com o Imóvel;

f) o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Recebíveis ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e

g) não há e não têm conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel que afetem ou possam vir a afetar os Recebíveis ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

4.2.1. As declarações prestadas pelo Fiduciante neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis são válidas e o Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto neste item, o Fiduciante obriga-se a (i) notificar imediatamente a Fiduciária caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas acima tornaram-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, a Fiduciária por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas neste item.

CLÁUSULA QUINTA - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1 Obrigações do Fiduciante: Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis o Fiduciante obriga-se a:

a) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Recebíveis, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Cessão



OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mai. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

Fiduciária de Recebíveis, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;

b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Recebíveis, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Recebíveis, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

c) salvo se previamente autorizado pela Fiduciária, não alterar ou permitir a alteração, exceto por determinação legal, de qualquer disposição das normas regedoras do Imóvel que possam resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da receita líquida dos Recebíveis.

d) caso exista determinação legal para alterar qualquer disposição das normas regedoras do Imóvel que possam resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da receita líquida dos Recebíveis, informar a Fiduciária no prazo de 05 (cinco) dias úteis da data da determinação legal;

e) 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 fluxo dos Recebíveis, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

f) 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 razoáveis por escrito emanadas da Fiduciária para



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

Handwritten signature



regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

g) 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, exceto pelas descritas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

h) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; 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;

i) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Recebíveis 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 pelo Fiduciante;

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

k) dar ciência deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis 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;

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 e as relativas sobre as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou



OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3326-0905 - Curitiba - PR

FR



indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

CLÁUSULA SEXTA - ADMINISTRAÇÃO DOS RECEBÍVEIS

6.1. Arrecadação dos Recebíveis Locação: Quando da ocorrência do termo inicial previsto no Contrato de Locação Complementar, momento este em que os Recebíveis serão efetivamente devidos, pela Locatária Complementar, em benefício do Fiduciante, os Recebíveis deverão ser recebidos exclusivamente na conta bancária de titularidade da Fiduciária, mantida junto ao Banco Bradesco, na Agência 2372-8, Conta 3213-1 ("Conta Centralizadora"). Após o recebimento, a Fiduciária, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, utilizará os valores dos Recebíveis para pagamento mensal das Parcelas (e, conseqüentemente, da parcela dos CRI do mês em referência), conforme valores previstos no Compromisso de Venda e Compra e no Termo de Securitização ("Amortização Mensal").

6.1.1 Caso a Conta Centralizadora venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio, entre outros, a Fiduciária poderá determinar ao Fiduciante, que desde logo se obriga a acatar, para que os recursos oriundos da arrecadação dos próximos Recebíveis sejam depositados em outra conta corrente, de titularidade da Fiduciária, a ser oportunamente indicada.

6.2. Fundo de Reserva: Após a Amortização Mensal, sobre a diferença positiva entre os valores dos Recebíveis e os valores utilizados para a Amortização Mensal, a Fiduciária destinará valores necessários para a recomposição do fundo de reserva a ser constituído na própria Conta Centralizadora, para fazer frente ao pagamento das despesas envolvidas na emissão dos CRI ("Fundo de Reserva").

6.2.1 O Fundo de Reserva deverá ser recomposto sempre que a provisão de seus recursos for menor que o montante necessário para fazer frente a 6 (seis) meses de despesas recorrentes dos CRI.

6.2.2 Os recursos mantidos na Conta Centralizadora a título de Fundo de Reserva serão



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3226-3905 - Curitiba - PR

aplicados em ativos de liquidez, instrumentos financeiros e/ou fundos de investimento com baixo risco de crédito e liquidez diária, sendo que os rendimentos decorrentes de referidas aplicações serão revertidos ao Fiduciante, desde que o Fundo de Reserva possua recursos suficientes para arcar com as despesas estimadas dos próximos 6 (seis) meses.

6.3. Liberação Parcial da Garantia: No prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a Amortização Mensal e manutenção do Fundo de Reserva, e desde que não haja um evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária liberará os recursos remanescentes (“Recursos Remanescentes”), caso existam, à Fiduciante, em conta bancária de sua titularidade, mantida junto ao Banco Petra (094), Agência 0001, Conta 399-9 (“Liberação Parcial da Garantia” e “Conta Fiduciante”, respectivamente).

6.4. Tributos: O Fiduciante será responsável pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os respectivos valores depositados na Conta Centralizadora ou quaisquer outras contas bancárias utilizadas pelas Partes nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

CLÁUSULA SÉTIMA - EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

7.1. Utilização dos Recebíveis em Caso de Mora: Verificada a mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, os recursos decorrentes da arrecadação dos Recebíveis ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados nas Conta Centralizadora, deduzidas eventuais despesas com cobrança, serão utilizados, em sua integralidade, para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e inadimplidas, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 9.514/97.

7.2 Excussão dos Recebíveis: Na hipótese do item 7.1. acima, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Recebíveis todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, executando extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer



comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no § 3.º do artigo 66-B da Lei n. 4.728/65.

7.2.1 Independente do disposto no item 7.2. acima, o Fiduciante permanecerá responsável pelos valores não pagos das Obrigações Garantidas, inclusive quando tal inadimplemento decorrer da insuficiência de recursos depositados na Conta Centralizadora.

7.3 Saldo Remanescente: Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Recebíveis para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a Conta Fiduciante ou outra conta bancária que venha a ser eventualmente indicada pelo Fiduciante, em até 5 (cinco) dias úteis contados do adimplemento das Obrigações Garantidas, sob pena de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além da atualização monetária, em face da Fiduciária, sobre o valor não liberado.

7.4 Despesas de Efetivação e Formalização do Presente Contrato: O Fiduciante será responsável pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da efetivação e formalização do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

7.4.1 O Fiduciante será responsável pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores depositados na Conta Centralizadora ou para quaisquer outras contas.

7.5 Restituição da Titularidade dos Recebíveis: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Recebíveis será imediatamente restituída pela Fiduciária ao Fiduciante.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3226-3905 - Curitiba - PR

Handwritten initials and a vertical line.

partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos.

8.2 Prevalência do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis: O presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Recebíveis à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

8.3 Invalidez de Disposições do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

8.4 Tolerância e Liberalidade das Partes: A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos.

8.5 Validade do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis: O presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

8.6 Cessão de Posição Contratual: Fica desde já convencionado que o Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. Já a Fiduciária, desde que informe previamente e por escrito o Fiduciante, dentro de um prazo de 15 (quinze) dias, poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis,



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fona: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

kg



desde que realizada no âmbito da emissão dos CRI.

8.7 Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8. Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelo Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 461, 621 e 632 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA NONA - LEI APLICÁVEL E FORO

9.1. Interpretação. Este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá ser interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.2. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 08 (oito) 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]



OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

17 *Kry*



(página de assinaturas 1/5 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo de Investimento Imobiliário Edom 02, a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 08 de dezembro de 2014)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDOM 02

representado por seu Administrador

BANCO PETRA S.A.

Fiduciante

Nome: FELIPE BORGES MOREIRA

Cargo: PROMOTOR

Nome:

Cargo:



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3903 - Curitiba - PR



(página de assinaturas 2/5 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo de Investimento Imobiliário Edom 02, a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 08 de dezembro de 2014)

Luiz Augusto Faria Amafal
RG 300031452
CPF 287.209.408-31

Alessandro Lopes da Silva
33.340.497-9
306.663.298-93

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Fiduciária

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



19 OFICIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mai. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3325-3905 - Curitiba - PR

19 TRM



(página de assinaturas 3/5 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo de Investimento Imobiliário Edom 02, a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 08 de dezembro de 2014)

Luiz Augusto Faria Amaral
RG 300031452
CPF 287.209.408-31

MAUI 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Interveniente Anuente

Alessandro Lopes da Silva
33.340.497-9
306.663.298-93

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mai. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

20 TRX



(página de assinaturas 4/5 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo de Investimento Imobiliário Edom 02, a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 08 de dezembro de 2014)

Luiz Augusto Faria Amaral
RG 300031452
CPF 287.209.408-31

MAUI 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Interveniente Anuente

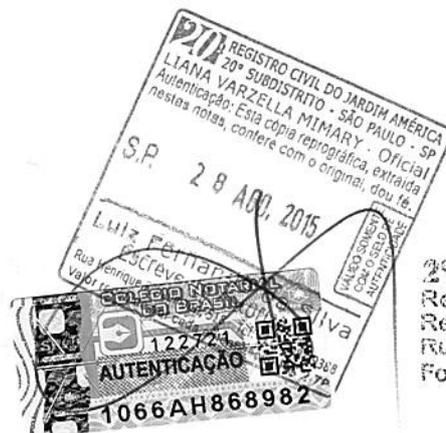
Alessandro Lopes da Silva
133.340.497-9
306.663.298-93

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mai. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

21



(página de assinaturas 5/5 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo de Investimento Imobiliário Edom 02, a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 08 de dezembro de 2014)

[Handwritten signature]

SIMPLICIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Nome:

Agente Fiduciário

Carlos Alberto Bacha
CPF 606.744.587-53
Procurador

Cargo:

Cargo:

1 SERVIÇO
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
JOSÉ MENDES CAMARGO - Titular

Rua Marechal Deodoro, 869 - 5º andar
sl 504 - Centro - CEP 80.060-010
Curitiba - PR - Tel./Fax: (41) 3016-9007
www.1srtidcamargo.com.br

PROTOCOLADO SOB Nº 870.641
REGISTRADO E MICROFILMADO SOB Nº 1.080.786
Curitiba -PR, 16 de dezembro de 2014 .

José Mendes Camargo Michelle Mendes Camargo
 Audrey Mansur Nejm Diomar Ajala Balleiro
O Selo foi afixado na 1ª via, conforme Lei nº13.228 do
FUNARPEN SELO DIGITAL N#p0h.YBco5.Ypegit. Controle:
UoYqw.sICS
Valide esse selo em <http://funarpen.com.br>

Testemunhas:

[Handwritten signature]

Nome: **Fernanda Garcia Kneese**
RG nº: **RG: 26.522.240-0**
CPF/MF nº: **CPF: 225.273.578-30**

[Handwritten signature]

Nome: **Thiago Takuno**
RG nº: **CPF: 337.278.978-48**
CPF/MF nº: **RG: 36.589.614-7**



2º Ofício Distribuidor de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas - Curitiba - PR
Nilo Ubirajara de Souza Sampaio - Titular

DISTRIBUIDO SOB Nº 78-2514 AO 1º OFÍCIO

Selo Digital: RftrR . qlzcl . C3WmZ - ykVhD . hDw3
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

CUSTAS

Lei Estadual nº1960/97, Tabela XVI-Distrib II, III, IV e nota 2:
Cobrança selo em cumprimento ao Ofício do FUNARPEN VRCs 0.157

DISTRIBUIÇÃO (70 VRCs) R\$12,06
[] AVERBAÇÃO (26 VRCs) R\$ 4.46
[] SELO R\$ 1.49

Curitiba, 11/12/2014

22 *[Handwritten initials]*