

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

**I - PARTES:**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”):

**PACIFICUS 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.371/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cedente”); e

**TRX SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária”).

(sendo a Cedente e a Cessionária, adiante designados como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”)

**II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

(A) a Cedente firmou com a **BRF S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Jorge Tzachel, nº 475, Fazenda, CEP 88301-600, na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.838.723/0001-27 (“Devedora”), em 05 de novembro de 2015, o “*Contrato de Locação de Imóvel Comercial na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças*” (“Contrato de Locação Atípica”), devidamente aditado em 18 de fevereiro de 2016, por meio do qual a Cedente se obrigou a construir um empreendimento logístico para a Devedora sobre o imóvel de titularidade da Cedente localizado na BR 116, km 24, no município de Itaitinga, Estado do Ceará, devidamente descrito e caracterizado na matrícula de nº 3.138, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itaitinga/CE (“Imóvel”), de acordo com as características especificadas pela Devedora e previstas no Contrato de Locação Atípica (“Empreendimento”), para, em seguida, locá-lo à Devedora pelo prazo de 15 (quinze) anos contados do início do prazo locatício, qual seja, o da entrega do habite-se, AVCB e o aceite da obra, conforme descrito no item 2.4.5.3 abaixo;

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 28 ANDAR

14 ABR 2016 12:28

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

WJ

SM  
1

(B) em virtude do Contrato de Locação Atípica, a Cedente passou a ser titular de créditos imobiliários detidos em face da Devedora, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação Atípica, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada da locação, juros, penalidades e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período ("Créditos Imobiliários");

(C) nesse sentido, a Cedente, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão"), emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, com garantia real imobiliária, sob a forma escritural ("CCI"), representando 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários;

(D) no âmbito da Escritura de Emissão, a Cedente outorgou à **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Pavarini"), na qualidade de instituição custodiante da CCI, a garantia de alienação fiduciária do Imóvel, de forma a garantir o adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como o cumprimento das obrigações assumidas pela Cedente no âmbito deste Contrato de Cessão ("Alienação Fiduciária de Bem Imóvel");

(E) a Cessionária é uma companhia securitizadora, constituída na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), tendo por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(F) a Cessionária pretende adquirir os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, para vinculá-los a uma operação de securitização, correspondente à 14ª série de certificados de recebíveis imobiliários de sua 1ª emissão ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Cessionária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), que será ofertado na forma prevista na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Instrução CVM nº 476/09" e "Oferta Restrita"); e

RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 22º ANDAR

14 ABR 2011 12:26:7928

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

SM  
2

(G) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

### III - CLÁUSULAS:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO

1.1. Objeto da Cessão: A cessão a que se refere este Contrato de Cessão tem por objeto a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e é realizada de forma irrevogável e irretratável, sendo que os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza. A CCI está identificada no Anexo I a este Contrato de Cessão.

1.2. Abrangência da Cessão: Nos termos do artigo 287 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), a cessão da CCI compreende, além da cessão do direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação Atípica, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípica, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos.

1.2.1. A indenização mencionada no item 1.2 acima, somente poderá ser cobrada da Devedora mediante notificação da Cessionária à Devedora com 30 (trinta) dias de antecedência, de acordo com o disposto no item 22.1. do Contrato de Locação Atípica.

1.3. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, sendo que sua cessão é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação da CCI junto à CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP").

1.4. Responsabilidade da Cedente: A Cedente não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas

14 ABR 2011 12:27:28

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME NR

pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Cessionária.

1.5. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão resume-se apenas à cessão dos Créditos Imobiliários, conforme definida no item 1.1 acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no Contrato de Locação Atípica, cabendo à Cessionária, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas para preservar os Créditos Imobiliários, ressalvado o disposto no item 5.8. abaixo.

1.5.1. A Cedente obriga-se, enquanto não ocorrer a liquidação integral dos CRI: (i) a não alterar ou modificar o Contrato de Locação Atípica, de forma que afete o adimplemento dos Créditos Imobiliários; (ii) submeter previamente à Pavarini qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito do Contrato de Locação Atípica e que possa afetar o valor dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas sem limitação, acerca da decisão de qual destino terá a eventual indenização paga em decorrência do seguro patrimonial de que trata os itens 19.2. a 19.7 do Contrato de Locação Atípica; (iii) assegurar a manutenção do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), em patamares condizentes com as despesas futuras esperadas para a manutenção da boa ordem dos CRI, complementando-o caso seja necessário.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a cessão dos Créditos Imobiliários sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora, devendo informar à Cessionária e à Pavarini em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar os Créditos Imobiliários.

1.6.1. É condição essencial da presente cessão que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso de pagamentos e a sua conformação estabelecidos no Contrato de Locação Atípica, na Escritura de Emissão, neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização (em conjunto os "Documentos da Operação"). Neste sentido, a Cedente responderá perante a Cessionária pelas perdas e prejuízos causados em razão de eventual alteração nos termos e condições de quaisquer um dos Documentos da Operação que acarretem a alteração de forma adversa do fluxo e volume de pagamento dos Créditos Imobiliários sem

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

14 ABR 2011 1267928

99 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

a prévia e expressa anuência da Cessionária e dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), respeitados, ainda, todos os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

## CLÁUSULA SEGUNDA - CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Preço de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente, a importância de R\$ 66.584.346,15 (sessenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil, trezentos e quarenta e seis reais e quinze centavos) ("Preço de Aquisição"), já considerando a dedução (i) do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo); (ii) das despesas *flat* decorrentes da emissão do CRI; e (iii) despesas *flat* relacionadas à Fiança (conforme definida abaixo).

2.1.1. O Preço de Aquisição será pago pela Cessionária à Cedente em uma única parcela, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem implementadas todas as Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), mediante crédito em conta corrente de titularidade da Cedente, de nº 10.645-3, agência 2372, do Banco Bradesco S.A., movimentável exclusivamente com a anuência da Cessionária e do Agente Fiduciário, conjuntamente ("Conta Vinculada").

2.1.1.1. Os recursos mantidos na Conta Vinculada serão:

(i) utilizados para composição do fundo de reserva, no montante equivalente (a) a 3 (três) parcelas do principal da CCI; e (b) aos custos referentes à Fiança, exceto pelo custo *flat* ("Fundo de Reserva" e "Recursos do Fundo de Reserva", respectivamente);

(ii) utilizados para composição do fundo de obras, destinado ao desenvolvimento das obras do Empreendimento, no montante equivalente a R\$ 59.300.000,00 (cinquenta e nove milhões e trezentos mil reais) ("Fundo de Obras" e "Recursos do Fundo de Obras", respectivamente);

(iii) utilizados para a composição do Fundo da Fiança (conforme definido abaixo), no montante equivalente a R\$ 1.978.000,00 (um milhão e novecentos e setenta e oito mil reais), considerando que o montante total da Oferta Restrita foi superior ao valor equivalente a até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("Valor da Fiança"), referente à diferença entre o montante total da

RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2º ANDAR

14 ABR 2011 12:27:28

99 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRADO EM MICROFILME Nº

Oferta Restrita e o Valor da Fiança ("Recursos do Fundo da Fiança" e, em conjunto com os Recursos do Fundo de Reserva e os Recursos do Fundo de Obra, "Recursos da Conta Vinculada"); e

(iv) liberados para a Conta Livre Movimentação (conforme definido abaixo), na forma prevista no item 2.4. abaixo.

2.1.2. Os Recursos da Conta Vinculada serão aplicados pela Emissora exclusivamente em: (i) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (ii) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras de primeira linha cuja classificação de risco em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou pela Moody's Investors Service, esteja entre as mais altas das instituições financeiras do País ou qualquer de suas representantes; (iii) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555/13, com liquidez diária, cuja política de investimento preveja, exclusivamente, o investimento nos ativos elencados nos incisos (i) e (ii) acima, inclusive no que se refere à classificação de risco.

2.1.3. Caso o valor dos Créditos Imobiliários pagos em um determinado mês seja, por qualquer motivo, superior ao valor da parcela de amortização mensal do CRI devida pela Cessionária, conforme previsto no Termo de Securitização, o Preço de Aquisição será ajustado pela Cessionária, restituindo à Cedente a diferença a maior verificada. Tal restituição deverá ocorrer no prazo máximo de até 5 (cinco) dias corridos contados do pagamento da parcela do CRI pela Cessionária.

2.2. Fundo de Despesa: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), ao Agente Fiduciário, à Cessionária, ao Escriturador, ao Banco Liquidante (conforme definidos no Termo de Securitização), à custódia da CCI e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta Restrita, a Cedente se obriga a constituir o fundo de despesa, que ficará depositado na Conta Vinculada até o término do Empreendimento, conforme disposto no item 2.1.1.1 acima, no montante total de R\$ 1.298.000,00 (um milhão e duzentos e noventa e oito mil reais) ("Fundo de Despesa").

2.3. Fiança: O Banco Bradesco S.A. ("Banco Bradesco") outorgou garantia fidejussória de forma a garantir o adimplemento da Cedente caso (i) até o dia 10 de março de 2017 a obra não tenha

RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2º ANDAR

17 ABR 2017 1267928

99 ORIGINAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

(a) recebido o Habite-se; e (b) sido aceita pela Devedora; ou (ii) tenha ocorrido qualquer evento de Resgate Antecipado Compulsório Integral e/ou Vencimento Antecipado dos CRI nos termos descritos no Contrato de Locação Atípica e a Devedora não cumpra com a obrigação de Recompra Compulsória Integral, sendo que, a Fiança somente será cumprida pelo Banco Bradesco na ocorrência cumulativa das seguintes hipóteses: (i) após o eventual saldo de recursos na Conta Vinculada seja utilizado para efetuar a Recompra Compulsória Integral (conforme definido abaixo) com a consequente amortização dos CRI; e (ii) desde que concomitantemente haja a transferência da titularidade da CCI para o Banco Bradesco no âmbito do sistema eletrônico da CETIP (“Fiança”).

2.3.1. Nos termos do item 2.1.1.1. acima, será constituído o Fundo da Fiança, caso aplicável, sendo que os recursos ali retidos serão liberados (i) quando da apresentação de uma fiança complementar; ou (ii) na data de expiração da Fiança conforme ela não for mais exigida.

2.4. Forma de liberação dos recursos da Conta Vinculada: Mensalmente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis: (i) contados do recebimento, pela Cessionária, do Relatório de Obras (conforme definido abaixo), os recursos da Conta Vinculada deverão ser liberados, na proporção da evolução das obras do Empreendimento ocorrida ao longo do mês imediatamente anterior; e (ii) conforme necessidade de pagamento dos custos referentes à Fiança, sem prejuízo das 3 (três) parcelas do principal da CCI.

2.4.1. Para fins do item 2.4 acima, o Agente de Medição (conforme definido abaixo), realizará vistorias nas obras do Empreendimento e elaborará relatório mensal a respeito da evolução das obras do Empreendimento, tomando-se como base o cronograma físico-financeiro das obras de construção do Empreendimento anexo a este Contrato de Cessão na forma do Anexo IV (“Relatório de Obras” e “Cronograma Físico-Financeiro”, respectivamente).

2.4.2. A liberação prevista no item 2.4. acima será realizada mediante crédito na conta corrente nº 22069-6, agência 185, do Banco Itaú, de titularidade da Cedente (“Conta Livre Movimentação”).

2.4.3. Para fins do item 2.4.1. acima, as medições e o acompanhamento dos percentuais de construção do Empreendimento serão realizados, às expensas dos recursos da Conta Vinculada, pela ENGEBANC ENGENHARIA E SERVICOS LTDA., inscrita no

17 ABR 2011 1267928

REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
9º OFICIAL DE REGISTRO DE

CNPJ/MF sob nº 69.026.144/0001-13 (“Agente de Medição”), que será responsável por elaborar o Relatório de Obras, em base mensal, o qual será encaminhado mensalmente à Cessionária e ao Agente Fiduciário até o dia 20 (vinte) de cada mês. O Relatório de Obras deverá conter as informações relativas ao andamento do Empreendimento, bem como um comparativo entre o previsto no Cronograma Físico-Financeiro e o executado, devendo ainda apontar expressamente eventual atraso do cronograma.

2.4.4. O Cronograma Físico-Financeiro poderá ser ajustado de comum acordo entre as Partes, sendo certo que o valor efetivamente liberado em um determinado mês e não utilizado para a evolução das obras do Empreendimento prevista para o respectivo pagamento será deduzido da parcela subsequente a ser liberada.

2.4.5. A Cedente autoriza a Cessionária a debitar do Fundo de Reserva os recursos para pagamento dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização, ainda que a obra não tenha sido entregue no prazo previsto ou que não tenha sido aceita pela Devedora, conforme previsto no Contrato de Locação Atípica, observado o disposto abaixo.

2.4.5.1. O débito de que trata o item 2.4.5 acima deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil que antecede o pagamento dos CRI conforme disposto no Termo de Securitização.

2.4.5.2. Enquanto não aceita a obra pela Devedora, caso venha a ser observado que o Fundo de Reserva não é suficiente para realizar os próximos 3 (três) pagamentos dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, a Cedente deverá aportar recursos na Conta Vinculada, em até 2 (dois) Dias Úteis antecedendo a data de cada pagamento dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, em montante suficiente para que o Fundo de Reserva tenha recursos suficientes para realizar tais pagamentos.

2.4.5.3. Uma vez concluída a construção do Empreendimento, com a obtenção do habite-se, do AVCB e o aceite da obra pela Devedora, conforme pactuado no Contrato de Locação Atípica, mediante recebimento pela Cessionária de cópia autenticada no Termo de Entrega assinado, conforme definido no Contrato de Locação Atípica, e desde que os pagamentos esperados dos alugueis de acordo com o Contrato de Locação Atípico estejam alinhados com o fluxo de pagamento esperado do CRI, os recursos que permanecerem

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - ZF ANOAR

14 ABR 2011 1267928

99 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº



retidos no Fundo de Reserva, conforme previsto no item 2.4.5.1 acima, serão liberados em até 2 (dois) Dias Úteis contados do início do envio dos documentos mencionados acima, sendo certo que os recursos ainda retidos no Fundo de Reserva deverão ser liberados para a Cedente mesmo que a Devedora esteja inadimplente com quaisquer de suas obrigações constantes do Contrato de Locação Atípica. Adicionalmente, os recursos que permanecerem retidos na Conta Vinculada a título de Fundo de Despesa serão transferidos para a Conta Centralizadora.

2.4.5.4. Não obstante o disposto acima, caso, por qualquer motivo, a entrega do Empreendimento pela Cedente à Devedora, com o respectivo aceite da Devedora, ocorra antes do início do prazo locatício descrito no Contrato de Locação Atípica, os recursos recebidos de forma antecipada deverão ser transferidos, pela Cedente, para a Conta Centralizadora.

2.5. Condições Precedentes: O pagamento do Preço de Aquisição está sujeito ao atendimento das seguintes condições ("Condições Precedentes"), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro), em até 2 (dois) Dias Úteis antes da data de liquidação dos CRI:

- (i) atendimento das condições precedentes previstas no "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora S.A.*";
- (ii) apresentação do comprovante do registro deste Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo;
- (iii) registro da Oferta Restrita dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP;
- (iv) apresentação do seguro performance do Empreendimento equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do Fundo de Obras; e
- (v) liquidação financeira da Oferta Restrita, mediante subscrição e integralização, pelo investidor, dos CRI.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

17 ABR 2011 12 26 7 928

REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE

2.5.1. Caso as Condições Precedentes não sejam atendidas, em sua integralidade, até o prazo previsto no item 2.5 acima, este Contrato de Cessão não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes.

2.6. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste Contrato de Cessão, serão pagos diretamente à Cessionária mediante depósito na Conta Centralizadora ou em outra conta que a Cessionária venha a indicar oportunamente por escrito, com prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI.

2.6.1. Caso a Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, esta se obriga, desde já, a repassar integralmente tais recursos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento.

2.6.2. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários são expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta Centralizadora:

- (i) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
14 ABR 2011 1267928  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

uf

10

CM

### CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações e Garantias da Cedente: A Cedente, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão que:

- (i) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e a CCI foi devidamente emitida nos termos da legislação aplicável e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Cedente foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;
- (iv) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, não se encontrando impedida de realizar a cessão dos Créditos Imobiliários, a qual, inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários;
- (v) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (vi) a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato de Cessão, do qual a Cedente, seus controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários e a CCI; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Cedente, seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos, em especial os Créditos Imobiliários e a CCI; e (c) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que afete a Cedente, seus controladores,

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 1ª ANDAR

16 ABR 2011 1267928

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários e a CCI;

(vii) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil Brasileiro, conforme condições estipuladas no Contrato de Locação Atípica, respondendo à Cedente ainda pela validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão;

(viii) a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e a Devedora;

(ix) a CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão objeto deste Contrato de Cessão e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados à CCI e aos Créditos Imobiliários que representam;

(x) o Contrato de Locação Atípica representa relação contratual existente nos termos contratados e não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária ou a emissão da CCI;

(xi) o Preço de Aquisição acordado entre as Partes na forma deste Contrato de Cessão representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais do Contrato de Locação Atípica, da CCI e na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários;

(xii) o Contrato de Locação Atípica foi devidamente celebrado pela Cedente e pela Devedora e encontra-se em vigor, não havendo (a) sido celebrado qualquer aditamento adicional além do aditamento datado de 18 de fevereiro de 2016; e (b) medida judicial ou extrajudicial ou ameaça de medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;

(xiii) os Créditos Imobiliários oferecidos à cessão à Cessionária não são ou foram objeto (a) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte da Devedora; (b) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita neste Contrato de Cessão; (c) de depósito judicial dos Créditos Imobiliários, no contexto de questionamentos

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

14 ABR 2016 12 26 7 928

5º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

Wf

12

EM

feitos pela Devedora; (d) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício pela Cessionária dos direitos relacionados à CCI ora cedida; e (e) de qualquer compensação;

(xiv) não há, na presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental e/ou administrativa referente ao Imóvel e ao Empreendimento, que afete os Créditos Imobiliários;

(xv) atualmente, o Imóvel e o Empreendimento estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem os Créditos Imobiliários;

(xvi) o Imóvel e o Empreendimento não possuem, na presente data, restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(xvii) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil Brasileiro; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil Brasileiro; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 593 do Código de Processo Civil Brasileiro; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

(xviii) os Créditos Imobiliários não são objeto de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, exceto conforme previsto neste Contrato de Cessão; e

(xix) na presente data, inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo o Empreendimento que afetem ou possam vir a afetar, de forma adversa, os Créditos Imobiliários cedidos.

3.2. Declarações e Garantias da Cessionária: A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:

(i) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

RUA BOA VISTA  
Nº 314-25 ALGAR  
11400-000

16 ABR 2011 12:28:28

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME NA

uf

MS

- (ii) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
- (iv) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (v) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (vi) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro dos CRI; e
- (vii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Contrato de Locação Atípica e da CCI.

#### CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

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

- (i) até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento;
- (ii) até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, salvo se prévia e expressamente aprovado pela Cessionária devidamente autorizada pelos Titulares do CRI, representados pelo Agente Fiduciário, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Imobiliários;

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

14 ABR 2014 12:28

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 1267928

- (iii) informar a Cessionária e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, imediatamente após tomar conhecimento inequívoco de tal fato;
- (iv) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas no item 3.1 acima até a data da subscrição e integralização dos CRI, e manter a Cessionária e o Agente Fiduciário informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- (v) encaminhar à Cessionária e ao Agente Fiduciário, no Dia Útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Operação;
- (vi) encaminhar à Cessionária e ao Agente Fiduciário, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;
- (vii) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretroatável da CCI à Cessionária;
- (viii) proceder à cobrança ordinária dos aluguéis devidos pela Devedora, nos termos da regulamentação aplicável, até a respectiva data de vencimento ou do integral pagamento;
- (ix) notificar a Devedora, observando o modelo contido no Anexo II a este Contrato de Cessão, no prazo de 10 (dez) dias contados do vencimento do aluguel mensal seguinte, sobre a cessão objeto do presente Contrato de Cessão, por meio da qual esta fica notificada sobre a cessão dos Créditos Imobiliários, bem como instruir a Devedora a realizar os pagamentos dos Créditos Imobiliários diretamente na Conta Centralizadora;
- (x) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, à Cessionária e ao Agente Fiduciário qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Documentos da Operação e/ou o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

14 ABR 2011 1267928

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

WJ

SM

(xi) defender, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar o Contrato de Locação Atípica que venha a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários;

(xii) obter todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (a) para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e (b) para a continuidade das suas operações;

(xiii) submeter à aprovação dos Titulares dos CRI em Circulação (a) a cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Cedente, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s); (b) a distribuição e/ou pagamento, pela Cedente, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Cedente referentes a rendimentos auferidos pela Cedente durante o Período Securitizado, exceto no caso de distribuição de dividendos mínima estabelecida na lei; e (c) a contratação de novos financiamentos e/ou novas operações de securitização;

(xiv) providenciar o registro da Escritura de Emissão em até 60 (sessenta) dias contados da data da prenotação no competente Cartório de Registro de Imóveis, prorrogáveis por um prazo máximo de até 90 (noventa) dias caso o cartório venha a fazer exigências para o registro e a Cedente comprove que esteja diligente no processo de registro da garantia, salvo na ocorrência de casos fortuitos e de força maior;

(xv) tomar todas as medidas de forma a assegurar a vigência do seguro patrimonial do Imóvel, previsto nos termos dos itens 19.2. a 19.7 do Contrato de Locação Atípica, até a amortização ou o resgate integral dos CRI, obrigando-se a: (a) contratar esse seguro em até 30 (trinta) dias corridos caso a Devedora não o faça no prazo previsto no Contrato de Locação Atípica; e (b) manter a apólice endossada para a Cessionária até a amortização ou o resgate integral dos CRI;

(xvi) não realizar qualquer alteração ou modificação do Contrato de Locação Atípica que venha a afetar, direta ou indiretamente, os Créditos Imobiliários (incluindo o fluxo, sua cobrança e forma de pagamento) ou a cobrança de qualquer outro direito de titularidade da Cessionária previsto neste Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação, devendo a Cedente submeter à Pavarini, com antecedência de pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito do Contrato de Locação Atípica, incluindo, mas sem limitação, todo e qualquer ato ou medida a ser tomado em face da Devedora;

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

14 ABR 2016 12:28

REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
GRUPO OFICIAL DE REGISTRO DE



(xvii) fornecer à Pavarini e à Cessionária os comprovantes de pagamento de tributos relacionados ao Imóvel ou ao Empreendimento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Pavarini e pela Cessionária nesse sentido;

(xviii) manter o Fundo de Despesas em patamares razoáveis de acordo com projeções futuras de despesas; e

(xix) manter o Imóvel segurado até a Data de Vencimento.

#### **CLÁUSULA QUINTA - RECOMPRA COMPULSÓRIA INTEGRAL, RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, MULTA E OPÇÃO DE ADIMPLEMENTO**

5.1. Recompra Compulsória Integral: A Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra (conforme definido abaixo) ("Recompra Compulsória Integral") caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória Integral"):

(i) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por terceiros credores ou titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Cessionária;

(ii) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados nulos ou inexigíveis, ou caso tenham sua executividade suspensa, proibida ou prejudicada por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva;

(iii) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto neste Contrato de Cessão;

(iv) caso ocorra a desapropriação total ou parcial do Imóvel, sendo que, no caso de desapropriação parcial, desde que afete o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários;

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

14 ABR 2017 12:26:28

9ª OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME

17

17

Handwritten signature and initials.

- (v) liquidação, dissolução ou extinção, da Cedente e/ou da Devedora;
- (vi) caso a Devedora não realize quaisquer dos pagamentos relativos ao Contrato de Locação Atípica em razão de descumprimento das obrigações da Cedente oriundas deste Contrato de Cessão, devidamente justificada e comprovada pela Devedora, e desde que a Cedente não arque com tais pagamentos;
- (vii) caso quaisquer declarações da Cedente feitas nos Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, inconsistentes ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários;
- (viii) questionamento, pela Cedente, da validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer das garantias previstas neste Contrato de Cessão;
- (ix) em caso de paralisação total das atividades da Devedora no Imóvel, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Cedente tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, sem que tal paralisação tenha sido elidida nos termos do Contrato de Locação Atípica;
- (x) caso até o dia 31 de março de 2017 a obra não tenha sido aceita pela Devedora nos termos descritos no Contrato de Locação Atípica;
- (xi) se, por vistoria, for constatada inobservância reiterada e material das normas de segurança para a realização das obras do Empreendimento, conforme a legislação em vigor e desde que uma vez notificada pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário a Cedente não cumpra materialmente com tais normas no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis;
- (xii) não se verifique, a apresentação, pela Cedente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão das obras do Empreendimento (a) da CND-INSS referente à obra; e (b) comprovação de quitação de todas as responsabilidades e obrigações legais e contratuais da Cedente, relacionadas com o Empreendimento, especialmente às referentes ao Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS e às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, excetuadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior, bem como eventuais alterações do Contrato de Locação Atípica nesse sentido; ou
- (xiii) pedido de falência, pedido de insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou procedimento equivalente,

14 ABR 2018  
RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2ª ANDAR

14 ABR 2018  
1267928

REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE

EM

formulado pela Cedente que não seja extinto ou rejeitado dentro de até 60 (sessenta) dias contados da data da sua propositura.

5.2. Valor de Recompra: Na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória Integral, os recursos da Conta Vinculada serão utilizados para a recompra dos Créditos Imobiliários, sendo que o valor de recompra será calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI, atualizado monetariamente e acrescido de juros remuneratórios, nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento ("Valor de Recompra").

5.3. Prazo para Pagamento do Valor de Recompra: O pagamento do Valor de Recompra, a ser feito pela Cedente à Cessionária em caso de verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral, deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente seguinte (i) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral em que já tenha sido dada a oportunidade para remediação desse evento nos termos do item 5.1 acima; ou (ii) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral que não contemplem prazo de remediação específico no item 5.1 acima e que não tenham sido remediados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida notificação.

5.3.1. Os pagamentos recebidos pela Cessionária nos termos desta Cláusula deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente para o resgate antecipado dos CRI.

5.3.2. A Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 585 da Lei nº 5.689, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil Brasileiro"), o Valor de Recompra, calculado na forma prevista no item 5.2 acima.

5.4. Retrocessão em Decorrência da Recompra Compulsória Integral: Sem prejuízo das demais obrigações deste Contrato de Cessão, após a realização dos pagamentos devidos em decorrência da verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cessionária deverá retroceder, livres de ônus e gravames e sem coobrigação ou qualquer outra declaração ou garantia, desde que estes tenham sido constituídos ou causados pela Cessionária por aprovação expressa dos Titulares de CRI, à Cedente todos os Créditos Imobiliários objeto dos Eventos de Recompra Compulsória Integral que ainda estiverem em nome da Cessionária até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

14 ABR 2011 1267928

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

5.4.1. Com relação aos Créditos Imobiliários que forem objeto da retrocessão prevista no item 5.4 acima, a Cedente e a Cessionária ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições deste Contrato de Cessão, seus termos ou condições.

5.5. Recompra Facultativa: Além dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, fica facultado à Cedente realizar, por livre iniciativa e observado o quanto previsto no item 5.5.1 abaixo, a recompra total dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra, mediante prévia notificação por escrito à Cessionária, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de recompra, e mediante o pagamento do Valor de Recompra, acrescido dos prêmios previstos no item 5.5.1 abaixo ("Recompra Facultativa").

5.5.1. A Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, pela Cedente, poderá ocorrer a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão do CRI (conforme definido no Termo de Securitização), mediante pagamento do Valor de Recompra, acrescido dos seguintes prêmios conforme tabela abaixo ("Valor de Recompra Facultativa"):

Data da Recompra Facultativa (a contar da Data de Emissão)	Prêmio de Recompra
37º mês (inclusive) ao 72º mês (inclusive)	3,00% (três por cento)
72º mês ao 108º mês (inclusive)	2,00% (dois por cento)
108º mês ao 144º mês (inclusive)	1,00% (um por cento)
144º mês até a Data de Vencimento	0,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento)

5.5.2. Exercida a Recompra Facultativa, mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra Facultativa, a Cessionária se obriga, desde logo, a retroceder à Cedente, sem coobrigação, a proporção dos Créditos Imobiliários adquiridos facultativamente pela Cedente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra Facultativa, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

5.5.3. Caso, depois de notificada a intenção da Recompra Facultativa, a Cedente decida não concretizá-la, a Cedente incorrerá em multa no valor de 2% (dois por cento) do

RUA BOA VISTA  
Nº 316-29 ANDAR

14 ABR 2014 12 26 7 928

REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE

MZ

Valor de Recompra Facultativa, a ser paga em até 5 (cinco) dias contados do prazo em que o Valor de Recompra seria devido.

5.6. Multa: Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação Atípica, em qualquer caso, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária, mediante crédito na Conta Centralizadora, multa no valor correspondente ao saldo devedor dos CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização ("Multa").

5.6.1. A Cedente deverá notificar a Cessionária e o Agente Fiduciário da ocorrência de qualquer das hipóteses descritas no item 5.6 acima no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que qualquer delas tiver chegado ao seu conhecimento.

5.6.2. A Multa será paga no prazo de até 5º (quinto) Dia Útil a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento previsto no item 5.6. acima.

5.6.3. Após o efetivo pagamento da Multa, a Cessionária cederá à Cedente, sem que seja devido qualquer pagamento adicional, todos os Créditos Imobiliários que sejam de sua titularidade em tal data.

5.7. Indenização por Encargos: Sem prejuízo da Multa prevista acima, caso venham a incidir sobre os Créditos Imobiliários tributos e/ou outros encargos, a serem pagos pela Cessionária na qualidade de titular desses créditos, a Cedente obriga-se a indenizar a Cessionária ("Indenização por Encargos") no montante do pagamento de tais tributos e/ou outros encargos, de forma a que a Cessionária receba o valor dos Créditos Imobiliários de forma líquida ("Valor da Indenização por Encargos").

5.7.1. Na hipótese prevista no item 5.7 acima, a Cedente deverá realizar o pagamento da Indenização por Encargos em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos em fundos imediatamente disponíveis a serem depositados na Conta Centralizadora.

RUA DOA VISTA  
Nº 314-39 ANDAR

14 ABR 2011 12:26:28

REGISTRO EM MICROFILME  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DO OFÍCIO DE REGISTRO DE

WJ

EM

5.7.2. O Valor da Indenização por Encargos será em até 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária noticiando a ocorrência do pagamento do respectivo tributo, contribuição ou encargo.

5.7.3. Os pagamentos recebidos pela Cessionária nos termos deste item deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente para pagamentos dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização. Qualquer recurso que sobejar deverá ser devolvido, pela Cedente à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis, mediante depósito na Conta Livre Movimentação.

5.8. Opção de Adimplemento: Após o pagamento do Preço de Aquisição, caso a Devedora deixe de pagar os aluguéis devidos nos termos do Contrato de Locação Atípica, a Cedente terá a faculdade, mas não a obrigação, de adimplir a obrigação relativa aos Créditos Imobiliários relacionados com os aluguéis eventualmente não pagos pela Devedora ("Opção de Adimplemento"), observado o disposto abaixo.

5.8.1. A Opção de Adimplemento poderá ser exercida pela Cedente a qualquer momento, durante a vigência deste Contrato de Cessão, desde que não haja: (i) a rescisão do Contrato de Locação Atípica; (ii) a rescisão, resolução ou qualquer outra forma de término dos Documentos da Operação, incluindo também no caso de vencimento antecipado de quaisquer obrigações estabelecidas nesses instrumentos; (iii) dissolução, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora.

5.8.2. A Cedente poderá exercer a Opção de Adimplemento a cada inadimplemento da Devedora, mediante depósito na Conta Centralizadora, no Dia Útil seguinte à data em que o Crédito Imobiliário inadimplido deveria ter sido pago pela Devedora, do montante correspondente ao Crédito Imobiliário vencido e não pago, acrescido dos demais encargos, multas e demais acessórios eventualmente devidos nos termos do Contrato de Locação Atípica ("Valor da Opção"), observado, no entanto, que a Opção de Adimplemento não poderá ser exercida por mais de 3 (três) meses consecutivos.

5.8.3. Exercida a Opção de Adimplemento, a Cedente, ao efetuar o pagamento do Valor da Opção, sub-roga-se, automaticamente, nos direitos da Cessionária de receber os Créditos Imobiliários inadimplidos pela Devedora e pagos pela Cedente, por meio da Opção de Adimplemento, passando a ser exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Devedora a esse respeito.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

14 ABR 2016 12 28 7 28

9º OFICIAL DO REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME

## CLÁUSULA SEXTA - ARRECADAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração: A administração dos Créditos Imobiliários será sempre realizada pela Cessionária até a integral, plena e eficaz quitação dos CRI, cabendo-lhe:

(i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação Atípica; e

(ii) receber de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos ou de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos e/ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência da Cedente.

## CLÁUSULA SÉTIMA - GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

7.1. Guarda dos Documentos: As Partes estabelecem que a Cessionária será responsável, sem direito a qualquer remuneração, como fiel depositária pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida constituição dos Créditos Imobiliários.

## CLÁUSULA OITAVA - REGISTRO DESTE CONTRATO DE CESSÃO

8.1. Registro do Contrato de Cessão: A Cedente deverá, às suas expensas, registrar este Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de celebração deste Contrato de Cessão, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Cessionária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

## CLÁUSULA NONA - PENALIDADES

9.1. Penalidades: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o

14 ABR 2014 1267928

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor total do pagamento em atraso; e (iii) atualização monetária.

## CLÁUSULA DEZ - INDENIZAÇÃO

10.1. Responsabilidade das Partes: As Partes responsabilizam-se, individualmente, por todo e qualquer dano moral ou patrimonial devidamente comprovado que venham, conjunta ou individualmente, a causar a qualquer outra Parte deste Contrato de Cessão, em decorrência de dolo, culpa ou má-fé, em função da prática ou omissão de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Contrato de Cessão.

10.2. Indenização: A Parte que causar dano à outra Parte deste Contrato de Cessão ficará obrigada a indenizar a Parte prejudicada por todas as perdas e danos incorridos e decorrentes de sua conduta culposa ou dolosa, sem prejuízo de quaisquer custos ou despesas para a defesa dos direitos e interesses da Parte prejudicada, inclusive honorários advocatícios.

10.2.1. A indenização deverá ser paga em moeda corrente nacional de acordo com as disposições deste item, dentro de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento de comunicação por escrito da Parte prejudicada à Parte que causar o dano indicando o montante a ser pago (acompanhado da respectiva memória de cálculo).

## CLÁUSULA ONZE - TUTELA ESPECÍFICA

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

11.2. Tutela Específica: As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada ainda a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (i) tutela específica; ou (ii) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 461, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil Brasileiro, além de pedido de ressarcimento de danos morais e patrimoniais nos termos da lei.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

17 ABR 2014 12 26 7 9 28

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME

f  
M3



## CLÁUSULA DOZE - PRAZO DE VIGÊNCIA

12.1. Prazo de Vigência: Este Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até o integral pagamento dos Créditos Imobiliários.

## CLÁUSULA TREZE - NOTIFICAÇÕES

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

Se para a Cedente:

**PACIFICUS 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros  
CEP 05425-070, São Paulo - SP

At.: Sr. José Alves Neto

Tel. (11) 4872-2600

Fax: (11) 4872-2622

E-mail: [jose@trx.com.br](mailto:jose@trx.com.br)

Se para a Cessionária:

**TRX SECURITIZADORA S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros  
CEP 05425-070, São Paulo - SP

At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral e Sr. Eduardo Menge

Telefone: (11) 4872-2600

Fax: (11) 4872-2622

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

13.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

99 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME  
14 ABR 2006 12 26 7 928  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 28 ANDAR

of

W3

## CLÁUSULA QUATORZE - DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Pagamentos: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor livre de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

14.2. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração do Contrato de Locação Atípica e deste Contrato de Cessão, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.3. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita: (i) por escrito, assinada pelas Partes; e registrada nos termos deste Contrato de Cessão; e (ii) após obtenção da anuência dos Titulares de CRI.

14.3.1. A Cessionária obriga-se, na hipótese de transferência da CCI a terceiros, a fazer com que o cessionário se obrigue a observar os termos e condições deste Contrato de Cessão mediante a celebração de aditamento ao presente instrumento.

14.4. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

14.5. Anexos ao Contrato de Cessão: Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis deste Contrato de Cessão. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos, prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de Cessão e dos seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SERVIÇO DE REGISTRO DE  
14 ABR 2011 1267928  
RUA BOA VISTA  
Nº 316-29 ANDAR

WJ

WJ

14.6. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia específica e por escrito. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

14.7. Invalidez de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos, mediante a aprovação dos Titulares de CRI. A eventual invalidez e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

14.8. Acordo entre as Partes: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.

14.9. Despesas: A Cedente obriga-se a arcar com as despesas decorrentes da Oferta Restrita, incluindo, mas não se limitando, aos custos para registro perante a CETIP, emissão, custódia e registro da CCI, honorários de agente fiduciário, honorários de assessoria legal, remuneração do coordenador da Oferta Restrita e despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, conforme seja o caso.

14.9.1. Sem prejuízo das demais disposições previstas neste Contrato de Cessão, a Cessionária poderá ser reembolsada pela Cedente, desde que em comum acordo, de quaisquer custos e despesas que aquela incorrer na estruturação da emissão dos CRI.

14.10. Dia(s) Útil(eis): Entende-se por “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional ou como feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

14.11. Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a

14 ABR 2014 1267928

REGISTRO EM MICROFILME  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SERVIDOR DE REGISTRO DE

EM

eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

#### CLÁUSULA QUINZE - LEGISLAÇÃO E FORO

15.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

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

15.3. 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, 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 em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de abril de 2016.

(as assinaturas seguirão nas páginas seguintes)

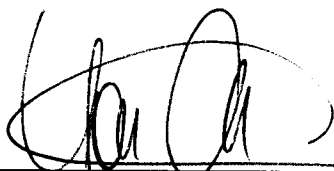
14 ABR 2016 12 26 7 32 8  
REGISTRO EM MICROFILME  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
de OFÍCIO DE REGISTRO DE

18

(Página de assinatura 01/02 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado em 12 de abril de 2016, entre a Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a TRX Securitizadora S.A.)

**PACIFICUS 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

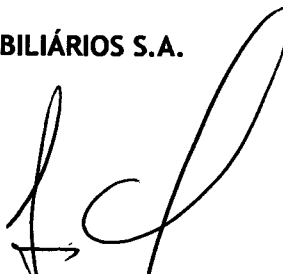
*Cedente*



Nome:

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

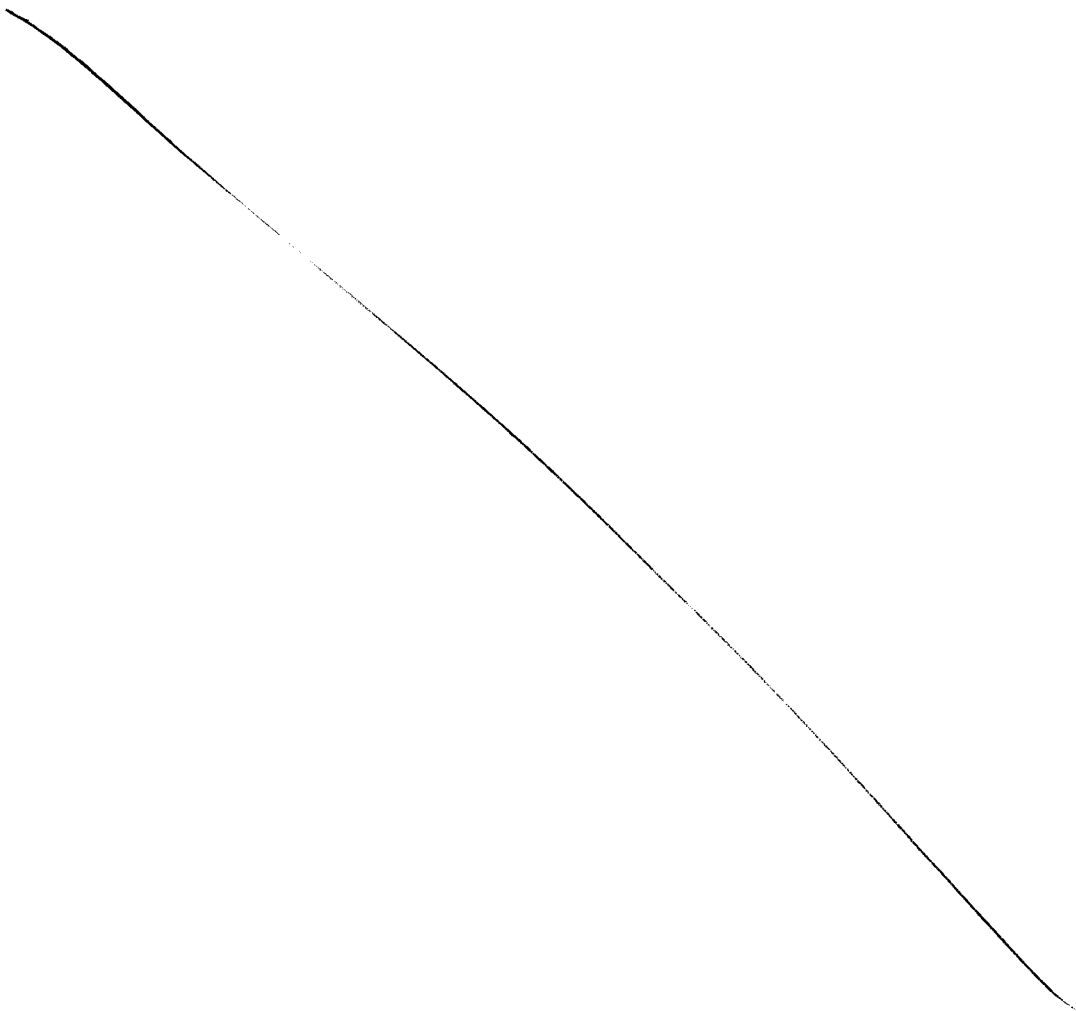
Cargo:



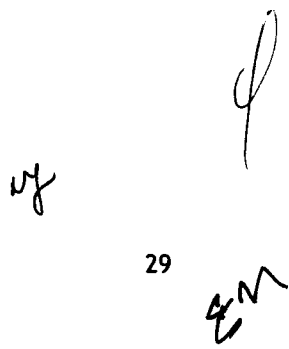
Nome:

**Luiz Augusto Faria Amaral**  
RG 300031452  
CPF 287.209 408-31

Cargo:



99 OFFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME NA  
14 ABR 2016 1267928  
RUA BOA VISTA  
Nº 316-28 ANDAR



(Página de assinatura 01/02 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado em 12 de abril de 2016, entre a Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a TRX Securitizadora S.A.)

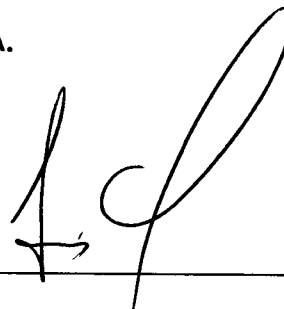
**TRX SECURITIZADORA S.A.**

*Cessionária*



Nome:

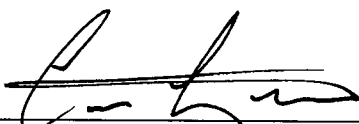
Cargo: **Eduardo Lins de Lima Menge**  
RG: 29.986.236-7  
CPF: 213.962.008-94  
Diretor



Nome:

Cargo: **Luiz Augusto Faria Amaral**  
RG: 30.003.145-2  
CPF: 287.209.408-31

Testemunhas:



Nome:

**CAIO LEMOS**  
RG: 53.762.407-7  
CPF: 422.212.138-07



Nome: **Ithair Ap. de Melo Lima**

RG: 44.447.978-8  
CPF: 330.480.088-37

90

ATORA

Emol.	R\$ 9.518,51
Estado	R\$ 2.705,26
Ipesp	R\$ 1.394,71
R. Civil	R\$ 500,98
T. Justiça	R\$ 653,27
M. Público	R\$ 456,88
Iss	R\$ 199,50

Total R\$ 15.429,11

Selos e taxas  
Recolhidos p/verba

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-28

Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial

Protocolado e prenotado sob o n. **1.267.928** em  
**14/04/2016** e registrado, hoje, em microfilme  
sob o n. **1.267.928**, em títulos e documentos.  
São Paulo, 14 de abril de 2016

Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial  
Ricardo Saranzo - Oficial Substituto

14 ABR 2016  
RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 29 ANDAR

14 ABR 2016  
1267928

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME

**ANEXO I - CCI**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 15 de abril de 2016			
SÉRIE	RBF2	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: PACIFICUS 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 19.974.371/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-070
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005
<b>3. DEVEDORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: BRF S.A.							
CPF/MF: 01.838.723/0001-27							
ENDEREÇO: Avenida Jorge Tzachel, nº 475, Fazenda							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Itajaí	UF	SC	CEP	88301-600
<b>4. TÍTULO</b>							
<p><i>“Contrato de Locação de Imóvel Comercial na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças”</i> celebrado em 05 de novembro de 2015, entre a Emissora e a Devedora, conforme aditado em 18 de fevereiro de 2016, por meio do qual a Emissora se obrigou a construir um empreendimento logístico para a Devedora sobre o Imóvel, de acordo com as características especificadas pela Devedora e previstas no Contrato de Locação Atípica, para, em seguida, locá-lo à Devedora pelo prazo de 15 (quinze) anos contados do início do prazo locatício definido nos termos do Contrato de Locação Atípica.</p>							
<p><b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 126.746.869,32 (cento e vinte e seis milhões, setecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e sessenta e nove reais e trinta e dois centavos), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos em face da Devedora os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação Atípica, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Emissora nas hipóteses de rescisão antecipada da locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente</p>							

RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2º ANDAR

14 ABR 2016 12:28

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

47

WPS

devidos durante o referido período.							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
ENDEREÇO: BR 116, km 24							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Itaitinga	UF	CE	CEP	
CARTÓRIO	Ofício de Registro de Imóveis de Itaitinga/CE;						
Nº MATRÍCULA	3.138						
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
PRAZO REMANESCENTE	5.717 (cinco mil setecentos e dezessete) dias corridos, a partir da Data de Emissão, sendo certo que o primeiro pagamento será realizado no dia 10 de março de 2017.						
FORMA DE REAJUSTE	Anualmente pela variação do IPG-M/FGV						
DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	10/03/2017						
DATA DE VENCIMENTO FINAL:	10/12/2031						
MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii) correção com base no IPG-M/FGV; e (iii) multa de 1%.						
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal						
<b>8. GARANTIAS ADICIONAIS</b>							
Alienação Fiduciária do Imóvel em garantia (i) do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão; (ii) do adimplemento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (iii) do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito do Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de recompra compulsória, multa e indenização por encargos							
<b>9. LOCAL DE EMISSÃO</b>							
São Paulo - SP.							

RUA DOA VISTA  
Nº 316 - 2º ANDAR

14 ABR 2017 12:67:28

REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DE OFÍCIO DE REGISTRO DE



## ANEXO II - MODELO DE NOTIFICAÇÃO À DEVEDORA

À

BRF S.A.

Rua Jorge Tzachel, nº 475, Fazenda

CEP 88301-600, Itajaí - SC

At.: [●]

Ref.: Cessão de créditos decorrentes do “Contrato de Locação de Imóvel Comercial na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças” celebrado em 05 de novembro de 2015, conforme aditado em 18 de fevereiro de 2016, entre a Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a BRF S.A. (“Contrato de Locação Atípica”)

A PACIFICUS 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.371/0001-00 (“Cedente”), vêm, por meio da presente, expor o quanto segue.

Em 12 de abril de 2016, houve a celebração do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), tendo como partes a Cedente e a TRX SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 (“Cessionária”), por meio do qual foram cedidos à Cessionária 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos em face de V.Sas. os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação Atípica, tais como a indenização a ser paga por V.Sas. à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada da locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período (“Créditos Imobiliários”).

Nos termos do Contrato de Cessão, foi estabelecido que os Créditos Imobiliários devem ser depositados exclusivamente em conta corrente de titularidade da Cessionária. Nesse sentido, servimo-nos da presente para informar-lhes que, por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência de V.Sas. com relação à referida cessão, devendo V.Sas. realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Locação Atípica em favor da Cessionária, na conta mantida junto ao Banco Bradesco, nº 10.547-3, agência 2372-8.

14 ABR 2016 12:26:28

5ª OFICINA DE REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

WMS

Ressaltamos que, conforme previsto no Contrato de Locação Atípica, é vedado a V.Sas. compensar qualquer crédito que detenham ou venham a deter contra a Cedente e, a partir deste momento, contra a Cessionária, inclusive aqueles relativos a multas que lhe sejam devidas em função do Contrato de Locação Atípica, com os aluguéis vincendos ora cedidos à Cessionária.

Qualquer pagamento realizado em desacordo com as orientações da Cessionária serão considerados como não realizados. Ademais, quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas com a anuência da Cessionária por escrito.

Sendo o que se apresentava para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

---

PACIFICUS 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

14 ABR 2014 1267928  
RUA BOA VISTA Nº 317 - 2º ANDAR  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DE OFÍCIO DE REGISTRO DE

*Handwritten signature*  
*W/S*

**ANEXO III - MONTANTE A SER RETIRADO DO FUNDO DE DESPESA<sup>1</sup>**

Item	Valor Mensal (R\$)	Valor Anual (R\$)	Periodicidade de Pagamento
Adm. Patrimônio Separado	3.000,00		Mensal
Agente Fiduciário		15.000,00	Anual
Banco Liquidante	500,00		Mensal
Banco Escriturador	1.035,00		Mensal
Custódia CCI		3.000,00	Anual
Conta Vinculada	3.000,00		Mensal
Agente de Medição de Obras	2.500,00		10 parcelas mensais durante o prazo de obra

Nota:

1 Valores acima não incluem impostos retidos

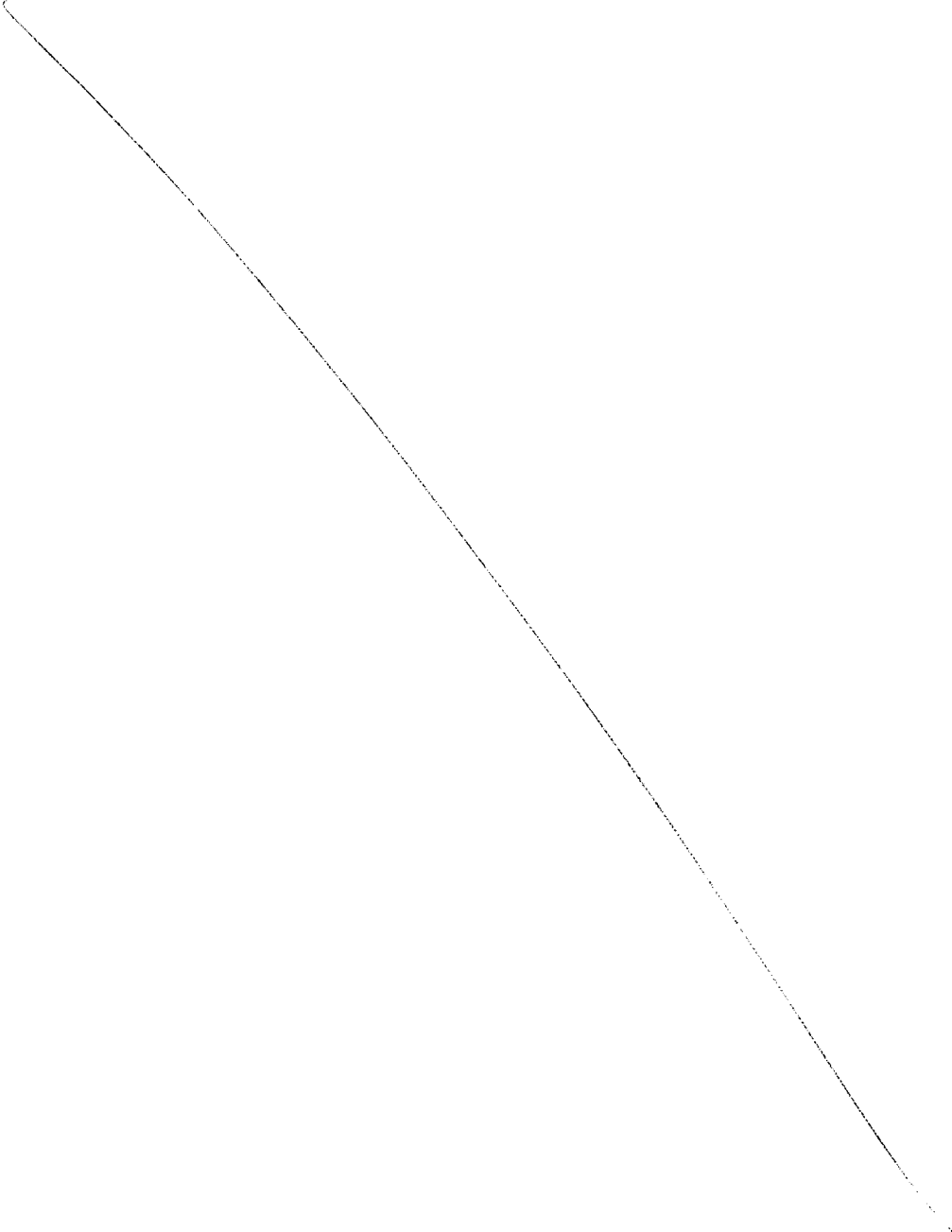
14 ABR 2011 1267928  
 RUA BOA VISTA Nº 317 - 2ª ANDAR  
 REGISTRO EM MICROFILME  
 TÍTULO E DOCUMENTOS  
 TRIBUNAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

17

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ANEXO IV - CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO



99 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E REGISTROS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
14 ABR 1988 1287928  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

*h*

*P*

*SM*