

3.º Ofício de Registro de Imóveis  
Rua da Alfândega, nº 91/4.º Andar  
Centro - Rio de Janeiro - RJ.

3.º OF. DO REGISTRO DE IMOVEIS/RJ  
CERTIFICADO QUE ESTE TITULO FOI  
PRENOTADO SOB O Nº \*740058\*\*.  
APRESENTADO EM \*24/09/2015\*.  
LIVRO PROTOCOLO 1-CP, Fl. 188.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

Pelo presente instrumento particular de constituição de alienação fiduciária em garantia,  
as partes abaixo qualificadas:

761224  
740058

1. CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.457.07070001-88, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Alienante"); e
2. TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.746.47170001-17, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora") referida, em conjunto com a Alienante, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

E, na qualidade de Interviente Anuente,

3. SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-50, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Alienante é sociedade de propósito específico que tem por atividade exclusivo a implementação de projeto de investimento para desenvolvimento de empreendimentos para Locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso de futuro locatário;
- (ii) no âmbito de suas atividades, a Alienante adquiriu (i) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 103.839 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (ii) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 150.361 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iii) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 195.087 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (iv) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 227.423 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

O PRESENTE DOCUMENTO É CÓPIA DO ARQUIVADO EM 28/10/2019

TRX DEPARTAMENTO JURIDICO VCN

3.º OF. DO REGISTRO DE IMOVEIS/RJ  
CERTIFICADO QUE ESTE TITULO FOI  
PRENOTADO SOB O Nº \*761224\*\*.  
APRESENTADO EM \*23/11/2016\*.  
LIVRO PROTOCOLO 1-CT, Fl. 300.

DA#8986620 v1

- (iii) posteriormente à aquisição do Imóvel, e nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 2001, conforme alterada ("Lei 8.245"), a Alienante celebrou com a ATENTO BRASIL S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79, que tem por objeto a prestação de serviços de telemarketing, tele serviços e atendimento em geral, prestação de serviços de tecnologia da informação, a prestação de serviços de consultoria e treinamentos, a locação de infraestrutura, podendo também prestar serviços de consultoria e assessoramento técnico especializado a terceiros, elaborando projetos de t~~ele~~ atendimento e treinamento especializado para operadores ("Devedora"). "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 22 de outubro de 2012, conforme alterado ("Contrato de Locação"), cujo objeto compreende a locação do Imóvel, pelo prazo ali estabelecido, à Devedora;
- (iv) em 11 de setembro de 2014, a Alienante emitiu (1) (uma) cédula de crédito imobiliário escritural, nos termos da "Escritura Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia, sob a Forma Escritural", representativa dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação ("CCI");
- (v) a Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), tem por objeto a aquisição e a securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários;
- (vi) no curso regular de seus negócios, a Securitizadora antecipou recursos à Alienante, destinados ao pré-pagamento de operação financeira contratada para o pagamento de custos relativos à construção do empreendimento acima descrito, mediante a transferência onerosa da CCI à Securitizadora para operação de securitização de recebíveis, resultando na emissão, pela Securitizadora, de sua 7ª (sétima) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCI ("CRI"), nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- (vii) nesse sentido, a CCI foi adquirida pela Securitizadora, mediante a celebração, em 11 de setembro de 2014, do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", com a Alienante ("Contrato de Cessão"), cuja contrapartida correspondeu ao pagamento de preço de aquisição da CCI, pela Securitizadora à Alienante, em moeda corrente nacional, realizado com os recursos recebidos pela Securitizadora por meio da integralização dos CRI em mercado primário, na forma prevista no Termo de Securitização (abaixo definido);
- (viii) os CRI foram objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, com esforços restritos de colocação, realizado nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;



DA#8986620 v1

- (ix) no âmbito do Contrato de Cessão e do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 11 de setembro de 2014 ("Termo de Securitização"), a emissão de CRI deve contar com garantia fiduciária sobre o imóvel e os direitos dele decorrentes, a ser constituída pela Alienante em até 90 (noventa) dias após a liquidação da emissão de CRI; e
- (x) conforme previsto no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, e considerando a liquidação dos CRI em 15 de setembro de 2014, a Alienante deseja alienar fiduciariamente o imóvel em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares de CRI, em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações (abaixo definidas), nos termos da Lei 9.514, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728") e da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada,

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia" ("Contrato"), observadas as cláusulas a seguir.

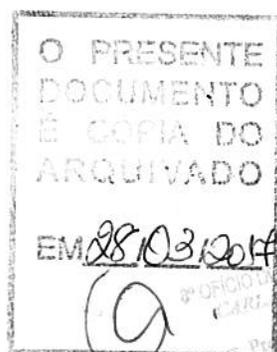
## 1. DEFINIÇÕES E OBJETO

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato, terão o significado previsto no Anexo 1.1 ou no Termo de Securitização; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

1.2. Bens Objeto do Contrato. É objeto deste Contrato o imóvel, conforme descrito no Anexo 1.2 ao presente Contrato, o qual é, nesta data, de legítima propriedade da Alienante, a justo título, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, mas não limitado a hipotecas legais ou contratuais, alienação fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutorio ou não, inclusive por atos involuntários e/ou promessa de compra e venda (em conjunto, "Ônus" e o verbo correlato "Onerar").

## 2. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações. As obrigações garantidas no âmbito deste Contrato correspondem a 100% (cem por cento) de todas as despesas e encargos, presentes ou futuros, incorridos, no âmbito da emissão e da oferta pública de CRI, para (i) manter e administrar o Patrimônio Separado (abaixo definido), incluindo, sem limitação, arcar com o pagamento dos valores da Remuneração e Amortização integral do CRI, e com todos os custos relacionados à distribuição do CRI; e (ii) efetuar eventuais pagamentos derivados de: (a) inadimplemento, total ou parcial do CRI; (b) vencimento antecipado do CRI; (c)



3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
BAPTISTA MALLI  
Substituto  
Pr. nº 38.622 S/ 018 RJ  
Inscr. nº 94/1644

DA#8986620 v1

incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (d) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário (abaixo definido) e/ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos dos titulares dos CRI; (e) haver outro montante devido pela Devedora ou pela Alienante, relacionado com a emissão e oferta dos CRI; (f) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da CCI, incluindo, sem limitação, os previstos na cláusula 9ª do Contrato de Cessão; e (g) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com emissão e oferta dos CRI ("Obrigações").

2.2. Créditos Imobiliários: Para os fins dos artigos 18, 22 e seguintes da Lei 9.514, e do artigo 66-B da Lei 4.728, os termos e as condições gerais dos créditos imobiliários representados pela CCI estão resumidamente descritos abaixo:

- (i) Quantidade: 1 (uma) CCI, totalizando o valor de R\$35.070.668,60 (trinta e cinco milhões, setenta mil, seiscentos e sessenta e oito reais e sessenta centavos);
- (ii) Número e Série: XPAVAT e AT04, respectivamente;
- (iii) Créditos Imobiliários representados pela CCI: recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, nos termos do considerando (iv), acima ("Créditos Imobiliários");
- (iv) Data de Emissão da CCI: 11 de setembro de 2014;
- (v) Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários: 2 de novembro de 2023; e
- (vi) Custódia: a escritura de emissão da CCI será custodiada junto ao Agente Fiduciário, devidamente autorizado a atuar como instituição custodiante.

2.3. Certificados de Recebíveis Imobiliários. Para os fins do artigo 24 da Lei 9.514 e do artigo 66-B da Lei 4.728, os termos e as condições gerais dos CRI estão resumidamente descritos abaixo:

- (i) Quantidade: 75 (setenta e cinco) CRI;
- (ii) Valor Total da Emissão de CRI: R\$26.674.943,25 (vinte e seis milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, novecentos e quarenta e três reais e vinte e cinco centavos);
- (iii) Valor Nominal Unitário dos CRI: R\$355.665,91 (trezentos e trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e um centavos);
- (iv) Número de Séries: série única;
- (v) Data de Emissão dos CRI: 15 de setembro de 2014;
- (vi) Data de Vencimento dos CRI: 6 de novembro de 2023;



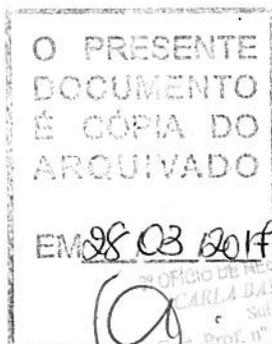
- (vii) Cronograma de Amortização: as amortizações do CRI ocorrerão em periodicidade mensal, sendo a primeira delas devida em 3 de outubro de 2014 e as demais conforme previsto no Termo de Securitização ("Amortização");
- (viii) Atualização Monetária: o valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente, a partir da data de integralização dos CRI, todo mês de dezembro de cada ano, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"), sendo o produto da atualização incorporado ao valor nominal de cada CRI automaticamente, na forma prevista no Termo de Securitização ("Atualização Monetária");
- (ix) Remuneração: sobre o valor nominal do CRI, atualizado pela Atualização Monetária, ou seu saldo, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 6,4770% (seis inteiros, quatrocentos e setenta e sete milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, observada a forma de cálculo e datas de pagamento previstas no Termo de Securitização ("Juros Remuneratórios" e, em conjunto com a Atualização Monetária, "Remuneração"); e
- (x) Hipóteses de Vencimento Antecipado: as hipóteses de vencimento antecipado do CRI estão estipuladas no Termo de Securitização.

2.3.1. Não obstante a descrição nas Cláusulas 2.2 e 2.3, acima, todos os termos e condições (i) dos Créditos Imobiliários, estão definidos na escritura de emissão da CCI, cuja cópia e eventuais aditivos integram o Anexo 2.3.1, sendo parte integrante deste Contrato; e (ii) do CRI, está previsto no Termo de Securitização.

2.4. Exercício de Direitos. Os poderes, pretensões e faculdades atribuídas à Securitizadora, neste Contrato, no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização, poderão ser exercidos direta e conjuntamente pelos titulares de CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, após deliberação em assembleia geral, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, com base na Lei 9.514.

### 3. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Garantia Real. Em garantia das Obrigações, por este Contrato e na melhor forma de direito, a Alienante, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 18, 22 e seguintes da Lei 9.514, do artigo 66-B da Lei 4.728, do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado ("Decreto 911"), e, conforme aplicável, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), constitui em favor dos titulares dos CRI, representados pela Securitizadora, a presente alienação fiduciária, em garantia, sobre o Imóvel, conforme descrito no Anexo 1.2 ao presente Contrato, do qual é legítima proprietária e possuidora, a justo título, bem como sobre todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados na matrícula do Imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus ("Alienação Fiduciária").



DA#8986620 v1

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA DA COSTA MAIA  
Substituta  
Prof. nº 18.622 S/ 018 RJ  
Matr. nº 04/1644

8.º **Ofício de Registro de Imóveis**  
Rua da Alfândega, nº 91 / 4.º Andar  
Centro - Rio de Janeiro - RJ

3.1.1. Para os fins deste Contrato, os seguintes aspectos referente ao Imóvel devem ser considerados:

- (i) Valor de Mercado poderá ser considerado como valor de venda do Imóvel, para fins de excussão da Alienação Fiduciária, nos termos da cláusula 5.3, àbaixo, o montante de R\$43.500.000,00 (quarenta e três milhões, quinhentos mil reais), apurado em Junho de 2013, conforme laudo de avaliação que integra o Anexo 3.1.1(i) deste Contrato; e
- (ii) Descrição do Imóvel: vide cópia da matrícula no Anexo 1.2.

3.1.2. O Imóvel é avaliado, nesta data, no valor indicado no item (i) da Cláusula 3.1.1, acima.

3.1.3. A Alienante obriga-se a manter o Imóvel, assim como os bens e direitos a ele subjacentes, sempre livres e desembaraçados de quaisquer Onus, além dos decorrentes da Alienação Fiduciária. Qualquer constituição de outro Onus sobre o Imóvel e/ou os bens e direitos a ele subjacentes que não a presente Alienação Fiduciária dependerá de aprovação prévia de titulares de CRI reunidos em assembleia geral, conforme previsto no Termo de Securitização.

3.1.3.1. Sem prejuízo da previsão estabelecida na cláusula 3.1.3, acima, a constituição de promessa de compra e venda sobre o Imóvel, durante a vigência da presente Alienação Fiduciária, poderá ser realizada mediante a prévia e expressa anuência de titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, que representem 75% (setenta e cinco por cento) do CRI em circulação, na forma prevista no Termo de Securitização, desde que não resulte em qualquer dos eventos de vencimento antecipado nele previstos. O respectivo documento de constituição de referida promessa de compra e venda deverá, sem ressalvas, (i) sujeitar o promitente comprador aos termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação, na escritura de emissão da CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e no presente Contrato, conforme alterados; e (ii) prever compromisso do promitente comprador de (a) renunciar a qualquer benefício de ordem que tenha com relação aos titulares de CRI e de (b) não exercer seus direitos em detrimento dos direitos atribuídos aos titulares de CRI, conforme previstos no Termo de Securitização, no presente Contrato e na Lei 9.514. Qualquer tipo de promessa de compra e venda sobre o Imóvel constituída sem observar os termos e condições da presente cláusula será nula perante os titulares de CRI.

3.2. Aperfeiçoamento da Garantia. A Alienante obriga-se, desde já, às suas expensas, a:

- (i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura, do presente Contrato e de qualquer aditamento ao presente Contrato, conforme o caso, comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário que qualquer de tais instrumentos foi submetido a registro ou averbação, conforme o caso, para a constituição da alienação fiduciária objeto deste Contrato, mediante envio de cópia autenticada dos protocolos de registro ou averbação, com a apresentação, no(s) competente(s) cartório(s) de registro de imóveis, dos seguintes documentos mínimos: (a) cópias autenticadas dos documentos societários (contrato social, estatuto e atas de órgãos



*[Handwritten signatures]*

societários, conforme o caso); (b) cópias autenticadas de procuração, com firma reconhecida, quando aplicável; (c) 2 (duas) vias, no mínimo, deste Contrato, devidamente assinado, com todas as firmas reconhecidas; (d) certidão negativa do INSS da Alienante; (e) certidão conjunta negativa de débitos e dívida ativa da União da Alienante; e (f) comprovante de pagamento de emolumentos e demais despesas de registro; e

- (ii) no prazo de até 90 (noventa) dias da data de assinatura deste Contrato, ou de qualquer aditamento, apresentar, a Securitizadora, comprovação, por meio da entrega de uma via original da certidão da matrícula atualizada do imóvel, de que foi realizado o registro, junto ao competente cartório de registro de imóveis, à margem da matrícula do imóvel, a constituição da alienação fiduciária objeto deste Contrato; e
- (iii) celebrar aditamentos a este Contrato nos casos aqui previstos.

3.2.1. Sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Contrato, caso a Alienante não realize os registros ou averbações acima previstos, fica desde já a Securitizadora autorizada a procedê-los, sem prejuízo da declaração de vencimento antecipado das Obrigações e consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Securitizadora, em favor dos titulares do CRI e do Patrimônio Separado, nos termos previstos no presente Contrato. Os custos suportados pela Securitizadora para o registro previsto na presente cláusula serão suportados pela Alienante.

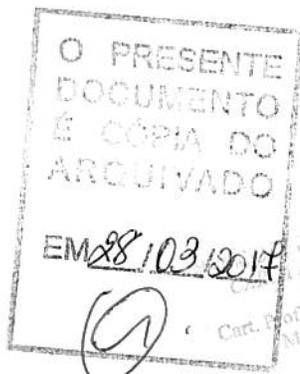
3.3. Propriedade e Posse. Por força deste Contrato, a Alienante aliena aos titulares de CRI, representados pela Securitizadora, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei.

3.3.1. Mediante os registros referidos na Cláusula 3.2, estará constituída a propriedade fiduciária do Imóvel em favor dos titulares de CRI, ora representados pela Securitizadora; efetivando-se, assim, o desdobramento da posse do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária.

3.3.2. A propriedade fiduciária ora instituída somente será resolvida após o integral cumprimento de todas as Obrigações, com o que retornará à Alienante a plena propriedade do Imóvel.

3.4. Utilização do Imóvel. Fica assegurada à Alienante, enquanto adimplente com relação às Obrigações e a este Contrato, a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, sendo certo que, após a data de celebração do presente Contrato:

- (i) a Alienante assume a obrigação de guardar e bem conservar o Imóvel, mantendo-o em perfeita condição de uso;
- (ii) a Alienante não poderá promover acessões e quaisquer benfeitorias, fixas ou removíveis, destinadas à adequação do Imóvel às suas atividades, exceto nos termos do Contrato de Locação; observado, em qualquer caso, que os acréscimos serão incorporados ao Imóvel, ao seu valor e, portanto, à garantia fiduciária aqui prevista;



REGISTRO DE IMÓVEIS  
RUA DA ALFÂNDEGA, Nº 91/4.º ANDAR  
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ  
Cart. Prof. nº 38.622 S/018 RJ  
Matr. nº 947644

DA#8986620 v1

- (iii) incorporar-se-ão à garantia e à própria definição de Imóvel todas as benfeitorias, melhorias, construções, acessões e instalações civis que ao Imóvel se acrescentarem, não podendo a Alienante, em caso do leilão extrajudicial abaixo descrito, invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto;
- (iv) a Alienante será responsável por manter, conservar e guardar o Imóvel, bem como pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outros tributos, contribuições ou encargos que incidem ou venham sobre ele incidir ou que sejam inerentes à garantia;
- (v) a Alienante será civilmente responsável pela correta utilização do Imóvel perante terceiros e perante o poder público, devendo indenizar qualquer prejuízo ou dano, material ou pessoal, a que der causa; e
- (vi) observado o disposto no item (ii), acima, à Alienante será vedado (a) realizar qualquer conduta, comissiva ou omissiva, que possa, segundo critérios razoáveis, depreciar, pôr em risco ou de qualquer forma prejudicar o valor do Imóvel, (b) usar e/ou gozar do Imóvel com finalidades distintas daquelas usualmente praticadas, bem como modificar a destinação econômica principal do Imóvel, e/ou (c) iniciar qualquer ato que venha a onerar ou alienar, de forma onerosa ou gratuita, o Imóvel.

3.5. Reforço de Garantia. Nos termos dos artigos 1.425 e 1.427 do Código Civil, na hipótese de qualquer ato ou fato, independentemente da vontade da Alienante, que implique ou possa implicar o desfalque, deterioração, perecimento ou desapropriação, total ou parcial, do Imóvel alienado fiduciariamente, a Alienante ficará obrigada a imediatamente reforçá-la, ou substituí-la, total ou parcialmente, por imóvel(is) substituto(s) que sejam avaliados em valor suficiente para garantir, isolada ou conjuntamente ao Imóvel, 100% (cem por cento) das Obrigações, na forma prevista pela cláusula 2.1, acima ("Evento de Reforço"), que cumpra com requisitos de substituição ou reforço de imóvel a serem definidos pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, conforme previsto no Termo de Securitização, observado que são exemplos de eventos dessa espécie: (a) a deterioração ou depreciação do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária; (b) a penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar sobre o Imóvel; (c) disposição, transferência, cessão ou Alienação (ainda que em caráter fiduciário), penhor ou qualquer Ônus sobre o Imóvel objeto da presente garantia fiduciária; (d) desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de perda do domínio do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária; (e) qualquer evento que reduza o valor do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária, ou comprometa a validade, eficácia ou exequibilidade da presente garantia fiduciária ora constituída; e (f) o inadimplemento de quaisquer Obrigações previstas neste Contrato, no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização.

#### 4. OBRIGAÇÕES DA ALIENANTE

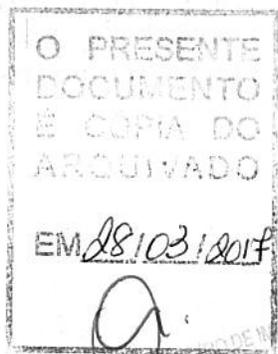
4.1. Obrigações Adicionais. Além das demais obrigações previstas neste Contrato, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização ou em lei, a Alienante obriga-se, até o cumprimento integral das Obrigações, a:



Handwritten signatures and initials.

- (i) cumprir com o disposto neste Contrato, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e na legislação e regulamentação aplicável;
- (ii) manter a presente garantia fiduciária sobre o Imóvel existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer Ônus, restrição ou condição, de acordo com os termos deste Contrato, do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização;
- (iii) manter o Imóvel na forma descrita neste Contrato, no Contrato de Cessão, no Contrato de Locação, no Termo de Securitização ou em lei aplicável;
- (iv) manter o Imóvel segurado até a total satisfação das Obrigações e realizar o regular e pleno endosso da(s) apólice(s) do referido seguro em favor da Securitizadora, cujos pagamentos integrarão a definição de Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização;
- (v) reembolsar a Securitizadora ou os titulares de CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido, por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato nos termos da Cláusula 3ª, acima, desde que devidamente comprovados;
- (vi) defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer ato, ação, procedimento ou processo de que tenha conhecimento e que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a presente garantia fiduciária sobre o Imóvel, a critério exclusivo da Securitizadora, bem como informar imediatamente à Securitizadora sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;
- (vii) não Alienar (abaixo definido), nem constituir qualquer Ônus sobre o Imóvel, exceto o previsto no presente Contrato; e
- (viii) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um efeito adverso à presente garantia fiduciária sobre o Imóvel.

4.1.1. Por "Alienação" (bem como o verbo correlato "Alienar") entende-se qualquer operação que envolva, direta ou indiretamente, de forma voluntária ou involuntária, a venda, cessão, usufruto, alienação, transferência, contribuição, empréstimo, permuta, constituição de usufruto ou qualquer outra forma de disposição, a qualquer título, direta ou indireta, parcial ou total, de quaisquer bens e direitos, ou dos respectivos poderes, pretensões, imunidades e faculdades, inclusive os derivados de propriedade, posse, uso ou fruição, por uma Pessoa a outra, inclusive por meio de Controladas, coligadas, Partes Relacionadas e Reorganização Societária.



Ofício de Registro de Imóveis  
Rua da Alfândega, nº 91, 4.º Andar  
Centro - Rio de Janeiro - RJ  
Cart. Prof. nº 38.622 S/ 018 RJ  
Matr. nº 94/7644

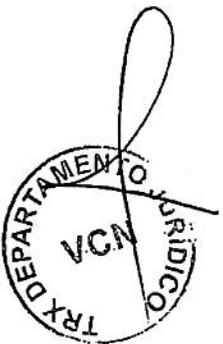
DA#8986620 v1

## 5. EXCUSSÃO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Excussão. Conforme previsto no Contrato de Cessão ou no Termo de Securitização, ou, ainda, em caso de vencimento das Obrigações em sua respectiva data de vencimento sem que tenham sido efetuados todos os pagamentos devidos, consolidar-se-á a propriedade plena do Imóvel, observados os procedimentos descritos abaixo ("Excussão").

5.2. Leilão. Caso o Imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, tiver se consolidado em favor dos titulares de CRI, aqui representados pela Securitizadora, por força do inadimplemento de qualquer das Obrigações, deverá ser alienado a terceiros pelos titulares de CRI, por meio da Securitizadora, após deliberação em assembleia geral de titulares de CRI, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514, conforme descrito a seguir:

- (i) para fins de consolidação da propriedade em favor dos titulares de CRI, a Alienante, por seus representantes legais ou por procurador regularmente constituído, será intimada, no primeiro dia útil após o inadimplemento das Obrigações e a requerimento da Securitizadora, pelo oficial do competente registro de imóveis ("Oficial"), a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, o pagamento de qualquer montante devido e exigível no âmbito das Obrigações, observado que:
  - (a) no requerimento ao Oficial, a Securitizadora indicará o valor devido, exigível e não-pago no âmbito das Obrigações, bem como o valor das parcelas vincendas até a data de pagamento;
  - (b) a intimação será entregue pessoalmente aos representantes legais devidamente nomeados da Alienante;
  - (c) se o inadimplemento for sanado mediante o pagamento integral do valor devido à ordem dos titulares de CRI ou da pessoa expressamente indicada pela Securitizadora no requerimento para entrega de notificação, os titulares de CRI serão proibidos de considerar o Imóvel em questão de sua plena propriedade e, neste caso, dentro do período de 3 (três) dias subsequentes, o Oficial entregará à Securitizadora os valores recebidos, sendo que o reembolso referente às despesas com cobrança e entrega de notificação será feito diretamente pela Alienante ao Oficial;
- (ii) decorrido o prazo de 15 (quinze) dias de que trata o item (i), acima, sem a purgação da mora, o Oficial, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel, da consolidação da sua propriedade em favor dos titulares de CRI, representados pela Securitizadora, à vista da prova do pagamento, por esta, do imposto de transmissão *inter vivos*;
- (iii) as alienações far-se-ão sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- (iv) o primeiro leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação das plenas propriedades, não mais resolúveis, em nome dos titulares de CRI, devendo o Imóvel ser ofertado pelo seu valor

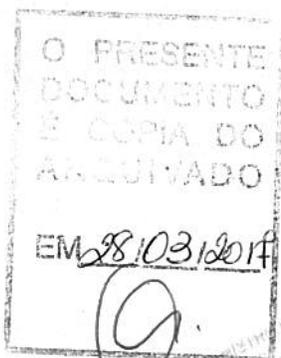


atribuído para esse fim, apurado na forma prevista pela Cláusula 5.3, abaixo;

- (v) o segundo leilão público, se necessário, será realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, observadas as seguintes condições:
- (a) será aceito o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que igual ou superior ao valor da dívida, apurado na forma prevista pela Cláusula 5.3, abaixo, acrescido dos encargos legais, inclusive tributos e despesas, as quais englobam a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e à comissão do leiloeiro;
  - (b) poderá ser recusado o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que inferior ao valor previsto no item (i), acima, caso em que a Securitizadora ficará, em nome e benefício dos titulares de CRI, com o Imóvel como pagamento de parte da dívida da Alienante perante os titulares de CRI, parte esta correspondente ao valor do Imóvel descrito no Anexo 3.1.1(i);
  - (c) extinta proporcionalmente a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a Securitizadora disponibilizará à Alienante, em nome dos titulares de CRI, o termo de extinção proporcional da obrigação;
- (vi) o leilão público (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de pelo menos 10 (dez) dias da data designada para o leilão, em jornal de grande circulação na situação do Imóvel, sendo a última publicação no dia da realização do leilão, comprometendo-se a Securitizadora a, antes da publicação de qualquer notificação sobre o leilão, enviar à Alienante, no endereço especificado neste Contrato, uma notificação por escrito a respeito do referido leilão;
- (vii) os titulares de CRI, já como proprietários plenos do Imóvel, e não mais a título resolúvel, transmitirão, por meio da Securitizadora, ao licitante vencedor, o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do Imóvel.

5.3. Valor do Imóvel. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes concordam que:

- (i) observado o disposto nos subitens abaixo, o valor total do Imóvel será o maior entre (a) aquele indicado no item (i) da Cláusula 3.1.1, acima, e (b) o valor de mercado apurado em laudo de avaliação posterior à data de celebração do presente Contrato, preparado nos mesmos termos e condições do laudo de avaliação que constitui o Anexo 3.1.1(i) do presente Contrato, por empresa que será escolhida pelos titulares do CRI, em Assembleia Geral convocada para esse específico fim, dentre 3 propostas apresentadas.



8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Substitua  
CARLA DA FONSECA MATA  
Munic. nº 94/1644

Handwritten signatures and initials.

DA#8986620 v1

- (ii) o valor do Imóvel estipulado acima será corrigido monetariamente ano a ano ou em períodos de tempo mais curtos, se permitido por lei, com base na variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) emitido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou de qualquer outro índice legal que possa vir a substituí-lo caso ele seja extinto ou não publicado, acumulado até o dia anterior à data prevista na notificação de convocação para o primeiro leilão, observado que a disposição deste item (ii) não deve prejudicar a constante atualização das Obrigações, de acordo com os termos e condições fixados no Termo de Securitização; e
- (iii) para efeito de estabelecimento do valor da dívida, como referencial para o segundo leilão, deverão ser considerados:
- (a) o saldo devedor das Obrigações; e
- (b) os tributos, as despesas (inclusive as de publicação dos anúncios dos leilões) e os emolumentos de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pelos titulares de CRI, em decorrência da consolidação da plena propriedade, resultante do inadimplemento.

5.4. Extinção Parcial das Obrigações. Uma vez aceito, pela Securitizadora, em nome dos titulares de CRI, o lance dado para o Imóvel, em um dos leilões e efetivamente recebidos os valores pelos titulares de CRI, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, as Obrigações somente extinguir-se-ão até o limite do valor efetivamente recebido, aplicando-se o produto do leilão no pagamento ou reembolso, aos titulares de CRI, de valores devidos, nesta ordem: (i) encargos moratórios, tributos (inclusive o imposto de transmissão *inter vivos* por força da consolidação da propriedade), contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, se aplicável, além das despesas de cobrança e de intimação; (ii) qualquer despesa para a consolidação da propriedade em nome dos titulares de CRI, inclusive emolumentos e as de publicação dos anúncios dos leilões; (iii) a Remuneração; e (iv) o valor nominal dos CRI, acrescido da Atualização, ou seu saldo, permanecendo a Alienante obrigada pelo saldo que eventualmente remanescer em relação às Obrigações.

5.5. Excesso. Se, no primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída à Alienante, a Securitizadora, em nome dos titulares de CRI, colocará, em 5 (cinco) Dias Úteis, a diferença à disposição da Alienante, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Alienante.

5.6. Contas. A Securitizadora manterá, em seu escritório, à disposição da Alienante, a correspondente prestação de contas relacionada à venda do Imóvel, conforme aplicável, pelo período de 12 (doze) meses, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo).

5.7. Despesas com o Imóvel. A Alienante responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros tributos ou encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida aos titulares de CRI, por meio da Securitizadora, até a data de sua efetiva imissão na posse.



*[Handwritten signatures]*

5.8. Mandato. Fica a Securitizadora, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, autorizada, na qualidade de mandatário da Alienante, a preservar a eficácia deste Contrato, a executar a presente garantia fiduciária e a firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão do Imóvel objeto do presente Contrato, sendo-lhe conferido, até o integral pagamento das Obrigações, a procuração, cujo modelo consta do Anexo 5.8, em que lhe são outorgados todos os poderes assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "ad judicium" e "ad negotia" previstos no Código Civil, incluindo os artigos 1.433 e 1.434, e todas as faculdades previstas na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, além das disposições previstas no artigo 66-B da Lei 4.728, e no Decreto 911, conforme alterado.

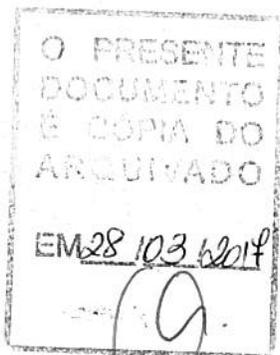
5.8.1. Por meio deste Contrato, a Alienante autoriza a Securitizadora e a Securitizadora, por sua vez, obriga-se a outorgar os poderes necessários ao Agente Fiduciário e a compartilhar com o Agente Fiduciário todas as informações que receber com relação à emissão da CCI, dos CRI e à constituição da presente Alienação Fiduciária, para fins de o Agente Fiduciário poder, quando aplicável, na forma prevista no Termo de Securitização, cumprir e desempenhar as obrigações a ele atribuídas no âmbito da Lei 9.514, assumindo a posição de representante da Comunhão dos titulares de CRI.

5.9. Destinação dos Recursos. Os recursos apurados após a Excussão, deverão ser imediatamente aplicados para quitar as Obrigações, parcial ou totalmente, observados os procedimentos descritos no Termo de Securitização, observados os procedimentos previstos nesta Cláusula 5ª.

5.10. Procedimentos de Excussão. Na excussão da Alienação Fiduciária as seguintes regras serão aplicáveis:

- (i) os titulares dos CRI poderão optar por executar a Alienação Fiduciária, mediante deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI, convocada para esse específico fim, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações; e
- (iii) a Alienante: (a) declara conhecer os termos deste Contrato, do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização; e (b) compromete-se a: (1) com eles cumprir; (2) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas dos titulares de CRI, o cumprimento integral das Obrigações, a Alienação Fiduciária e seus respectivos objetos, e (3) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto neste Contrato, no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

5.11. Dever Adicional. A Alienante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 5ª.



8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLI BAPTISTA MAIA  
Substitua  
Cart. Prof. nº 38.622 S/018 RJ  
Matr. nº 94/1644

DA#8986620 v1

6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. Declarações da Alienante. A Alienante declara e garante à Securitizadora que:

- (i) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;
- (ii) é a legítima proprietária e possuidora, a justo título, do Imóvel, sem qualquer Ônus, incluindo mas não limitado à débitos fiscais;
- (iii) a Alienante é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social;
- (iv) as pessoas que representam a Alienante na assinatura deste Contrato têm poderes bastantes para tanto;
- (v) os termos deste Contrato não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Alienante, suas Controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (vi) este Contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Alienante, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (vii) a celebração deste Contrato não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Alienante, suas Controladas e/ou coligadas sejam parte, ou ao qual seus bens ou direitos estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Alienante, suas Controladas e/ou coligadas, que não os objeto do presente contrato ou (b) extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos.

7. EVENTOS DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

7.1. Consolidação da Propriedade. Observados os procedimentos previstos na Cláusula 5ª acima e as normas aplicáveis, a propriedade do Imóvel consolidar-se-á em nome da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, caso este esteja administrando o Patrimônio Separado, ambos agindo em nome dos titulares de CRI, nas seguintes hipóteses (cada, um "Evento de Consolidação da Propriedade"):

- (i) vencimento antecipado dos CRI e/ou de qualquer das demais Obrigações;
- (ii) descumprimento pela Alienante, de qualquer obrigação financeira aqui assumida, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;



o p t }

- (iii) descumprimento pela Alienante, de qualquer obrigação não financeira aqui assumida, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação à Securitizadora do referido descumprimento: (a) pela Alienante à Securitizadora, ou (b) pela Securitizadora à Alienante, conforme o caso, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (iv) provarem-se falsas, ou revelarem-se incorretas ou enganosas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Alienante neste Contrato, em que a falsidade, incorreção ou o engano em questão não seja sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis: (a) do conhecimento, pela Alienante, da falsidade, incorreção ou do engano, (b) da comunicação pela Alienante à Securitizadora, ou (c) da comunicação pela Securitizadora à Alienante, conforme o caso, dos 3 (três) o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (v) se a Alienante tentar ou praticar qualquer ato que vise anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, este Contrato, o Contrato de Locação, o Contrato de Cessão ou o Termo de Securitização, ou limitar os poderes dos titulares de CRI de excutir a presente Alienação Fiduciária até cumprimento integral das Obrigações; ou
- (vi) decisão judicial transitada em julgado ou decisão arbitral contra a Alienante, que afete o Imóvel, no todo ou em parte.

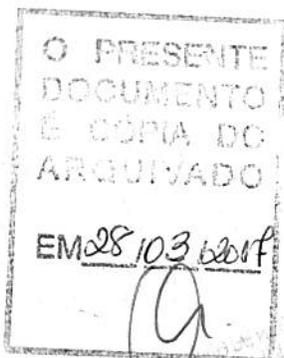
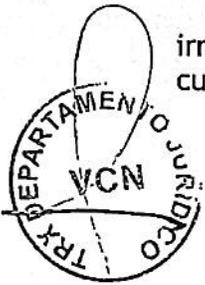
## 8. DESPESAS E REEMBOLSOS

8.1. Despesas. Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrida pela Alienante, em razão deste Contrato – inclusive registro em cartório, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins da Excussão, tributos e encargos e taxas, será de sua inteira responsabilidade, não cabendo à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme seja aplicável, nem aos titulares de CRI, qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

8.2. Reembolsos. Caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário ou qualquer dos titulares de CRI arque com qualquer custo ou despesa relacionados ao objeto deste Contrato, ou às Obrigações, a Alienante obriga-se a reembolsá-los, em até 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento dos comprovantes.

## 9. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

9.1. Vigência. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irreatável e começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até o cumprimento integral da totalidade das Obrigações.



8.º Ofício de Registro de Imóveis  
Rua da Alfândega, nº 91 / 4.º Andar  
Centro - Rio de Janeiro - RJ  
Cart. Prof. nº 38.622 S/ 018 RJ  
Matr. nº 93/1644

DA#8986620 v1

## 10. COMUNICAÇÕES

10.1. Endereço. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Alienante:

CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral  
Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242  
São Paulo - SP  
CEP 05422-001  
Telefone: (11) 4872-2600  
Fax: (11) 4872-2622  
E-mail: luiz@trx.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral e Sr. Eduardo Menge  
Rua dos Pinheiros, 870,  
Conjunto 242, sala A  
CEP 05422-001  
São Paulo - SP  
Telefone: (11) 4872-2600  
Fax: (11) 4872-2622  
E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br

(iii) Para o Agente Fiduciário:

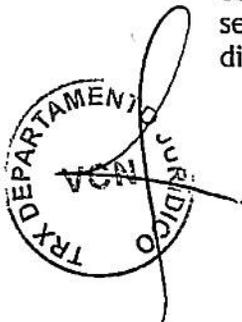
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
At.: Srs. Carlos Alberto Bacha | Rinaldo Rabello Ferreira  
Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar  
Rio de Janeiro - RJ  
CEP 20050-005  
Telefone: (21) 2507-1949  
Fax: (21) 2507-1949  
E-mail: carlos.bacha@simplificpavarini.com.br | rinaldo@simplificpavarini.com.br

10.2. Recebimento. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e (ii) por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias após o envio.

10.3. Alteração de Informações. A mudança, por uma Parte, de seus dados, deverá ser por ela comunicada, por escrito, à outra Parte.

## 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Cessão. A Securitizadora poderá, em nome dos titulares de CRI, ceder total ou parcialmente o crédito objeto da garantia fiduciária contratada neste instrumento, sendo certo que a cessão do crédito implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia aqui disciplinada.



Handwritten signatures and initials.

11.2. Restituição. Na hipótese de pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Alienante ou de suas Controladas, fica assegurada à Securitizadora a restituição, em nome dos titulares de CRI, do Imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

11.3. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Contrato. Desta forma, qualquer atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos titulares de CRI, em razão de qualquer inadimplemento da Alienante, não prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.4. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

11.5. Invalidade ou Ineficácia Parcial. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.6. Entendimento Integral. Este Contrato, o Contrato de Cessão e o Termo de Securitização, bem como demais a serem celebrados com terceiros, relacionados com as, os CRI e a Alienação Fiduciária, constituem o integral entendimento entre as Partes, com relação à Emissão.

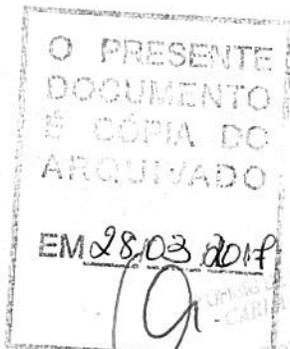
11.7. Significado. As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

11.8. Boa-fé. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

11.9. Compromisso Adicional. As Partes se obrigam a: (i) assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de retificação e ratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada por cartórios, como condição para efetivar o registro deste instrumento; e (ii) apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização do referido registro.

## 12. LEI APLICÁVEL E FORO

12.1. Lei Aplicável. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis brasileiras. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato.



Ofício de Registro de Imóveis  
- CARTELA -  
Substituição  
Doc. nº 38.632 S/ 018 RJ  
Matr. nº 94/1644

DA#8986620 v1

20  
8.º Ofício de Registro de Imóveis  
Rua da Alfândega, nº 91 / 4.º Andar  
Centro - Rio de Janeiro - RJ.

12.2. Foro. Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas oriundas ou relacionadas com este Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Contrato, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 11 de Setembro de 2014.

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



Handwritten signatures of the parties and witnesses.

L42 TABELA  
ANDERLEI TEC  
ESCREVENTE  
SÃO PAULO

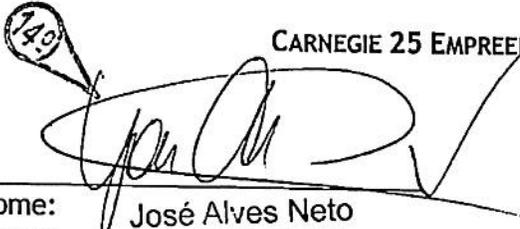
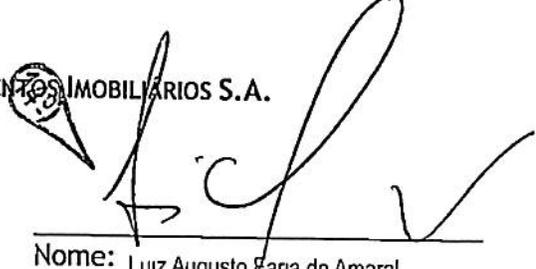
O PRESENTE  
DOCUMENTO  
É COPIA DO  
ARQUIVADO  
EM 28/03/2014

INSTITUTO DE SISTEMAS DE INFORMAÇÕES  
L42/14  
CARR. PROF. DR. CARLOS S. 018 RJ  
MANT. Nº 241/04

8.º Ofício de Registro de Imóveis  
 Rua da Alfândega, nº 91 / 4.º Andar  
 Centro - Rio de Janeiro - RJ.

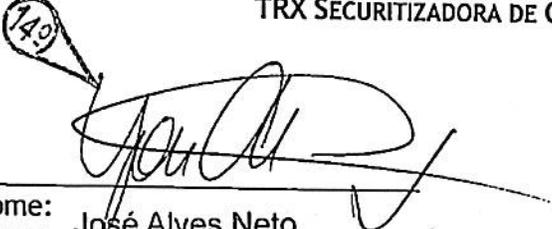
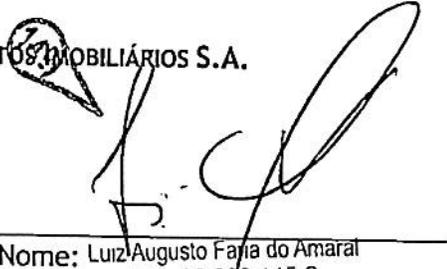
Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia", celebrado, em 11 de Setembro de 2014, entre Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. e TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., com anuência da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

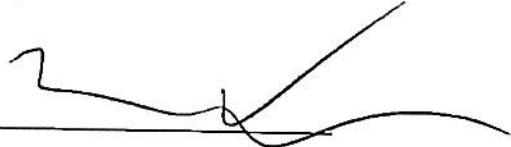

  
 Nome: José Alves Neto  
 Cargo: RG: 27.544.132-5  
 CPF: 277.920.228-97  
 Nome: Luiz Augusto Faria do Amaral  
 Cargo: RG: 30.003.145-2  
 CPF: 287.209.408-31

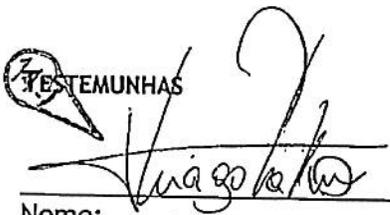
DEPARTAMENTO  
 AUTORIZADO  
 - CAPITAL

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


  
 Nome: José Alves Neto  
 Cargo: RG: 27.544.132-5  
 CPF: 277.920.228-97  
 Nome: Luiz Augusto Faria do Amaral  
 Cargo: RG: 30.003.145-2  
 CPF: 287.209.408-31

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

  
 Nome: Carlos Alberto Bache  
 Cargo: CPF: 808.744.587-53  
 Procurador

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

  
 Nome: Lídia O. Bergaminho  
 RG: RG: 42.945.293-7

8º OFÍCIO DE NOTAS / RJ - Tabelião Gustavo Bandeira  
 Rua da Assembleia, No 10 - ss 114 - Centro - Rio de Janeiro - RJ  
 Reconheço por semelhança a firma de: CARLOS ALBERTO BACHA  
 Cod: X0000010829D  
 Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2014. Conf. por:  
 Em testemunho da verdade. Serventia  
 36% TJ+FLANDOS  
 Total  
 DOUTORAS GUEDES DE SOUZA  
 EARI-18608 TLI Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



8º Ofício de Notas-RJ  
 Douglas Gomes de Souza  
 3.70 Escrivão  
 CTPS 0584738 Série 002-0 RJ

1º Ofício de Notas  
Rua do Ouvidor nº 89

14º Tabelião de Notas de São Paulo  
Rua Antônio Oricudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP  
Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.com.br

Reconheço por semelhança a(s) firma(s):  
LIDIA OLIVEIRA BERGAMINI, THIAGO TAKURO LUIZ AUGUSTO FARIA DO  
ARABAL, LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARA, JOSÉ ALVES NETO, JOSÉ ALVES  
NETO  
São Paulo, 29 de Julho de 2016. C. Ser: 52800264. 13:21:46h  
R\$ 48,98 SELO(S) 1047AB232800 1047AB335401 1047AB235402

149 TABELIÃO - VAMPRE  
VANDERLEI TEODORO JANNEO  
ESCREVENTE AUTORIZADO  
SÃO PAULO - CAPITAL  
11.1229  
1047AB0232800

149 TABELIÃO - VAMPRE  
VANDERLEI TEODORO JANNEO  
ESCREVENTE AUTORIZADO  
SÃO PAULO - CAPITAL  
11.1229  
1047AB0235402

149 TABELIÃO - VAMPRE  
VANDERLEI TEODORO JANNEO  
ESCREVENTE AUTORIZADO  
SÃO PAULO - CAPITAL  
11.1229  
1047AB0235401

OFÍCIO DE NOTAS  
REGINA PESSOA

1º OFÍCIO DE NOTAS FERNANDA DE FREITAS LEITÃO TABELIÃO  
Rua do Ouvidor, 89 - Centro (21) 3233-2600 RJ 11/11/2016  
RECONHEÇO (as) SIGNAT(AR)IS PUBLICO(S)  
VANDERLEI TEODORO JANNEO  
Em testemunho da verdade.  
Mat: 94-010686 REGINA CELI OLIVEIRA PESSOA - ESCRIVENTE  
Emolumentos: 4,94 T.J. Fundos: 1,74 Total: 6,68  
EBVC33138-SUW  
Consulte em: <https://www3.tjrs.jus.br/republica>

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA B. LIPPSTADT MAIA  
Substitua  
Cart. Prof. nº 36.622 S/ 018 RJ  
Matr. nº 947644

O PRESENTE  
DOCUMENTO  
É COPIA DO  
ARQUIVADO  
EM 28/03/2016  
Or.

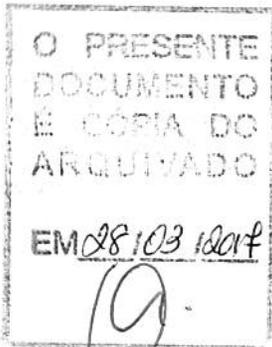
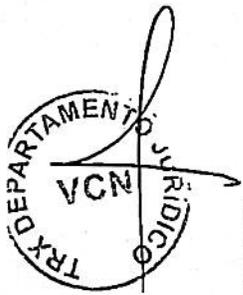
ANEXO 1.1 - DEFINIÇÕES

Palavra ou expressão	Definição
" <u>Agente Fiduciário</u> "	conforme definido no preâmbulo, significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, contratada por meio do Termo de Securitização para atuar na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado, na forma prevista pelo Termo de Securitização e pela Lei 9.514.
" <u>Alienação</u> "	conforme definido na Cláusula 4.4.1.
" <u>Alienação Fiduciária</u> "	conforme definido na Cláusula 3.1.
" <u>Alienante</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>Amortização</u> "	conforme definido no item (vii) Cláusula 2.3.
" <u>Atualização Monetária</u> "	conforme definido no item (viii) Cláusula 2.3.
" <u>CCI</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>Código Civil</u> "	Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.
" <u>Contrato</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>Contrato de Locação</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>Controle</u> " (bem como os correlatos " <u>Controlar</u> " ou " <u>Controlada</u> ")	a titularidade de direitos de sócio ou acionista que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, (i) a votação, de maneira uniforme, em todas as matérias de competência das assembleias gerais ordinárias, extraordinárias e especiais; (ii) a eleição da maioria dos membros do conselho de administração, bem como (iii) o uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de determinada pessoa jurídica.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	conforme definido no item (iii) da Cláusula 2.2.
" <u>CRI</u> "	conforme definido no preâmbulo.
" <u>CVM</u> "	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Decreto 911</u> "	Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado.
" <u>Dia Útil</u> "	todo dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou feriado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.



Handwritten signatures and initials.

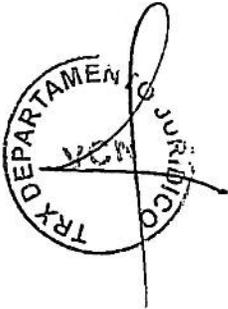
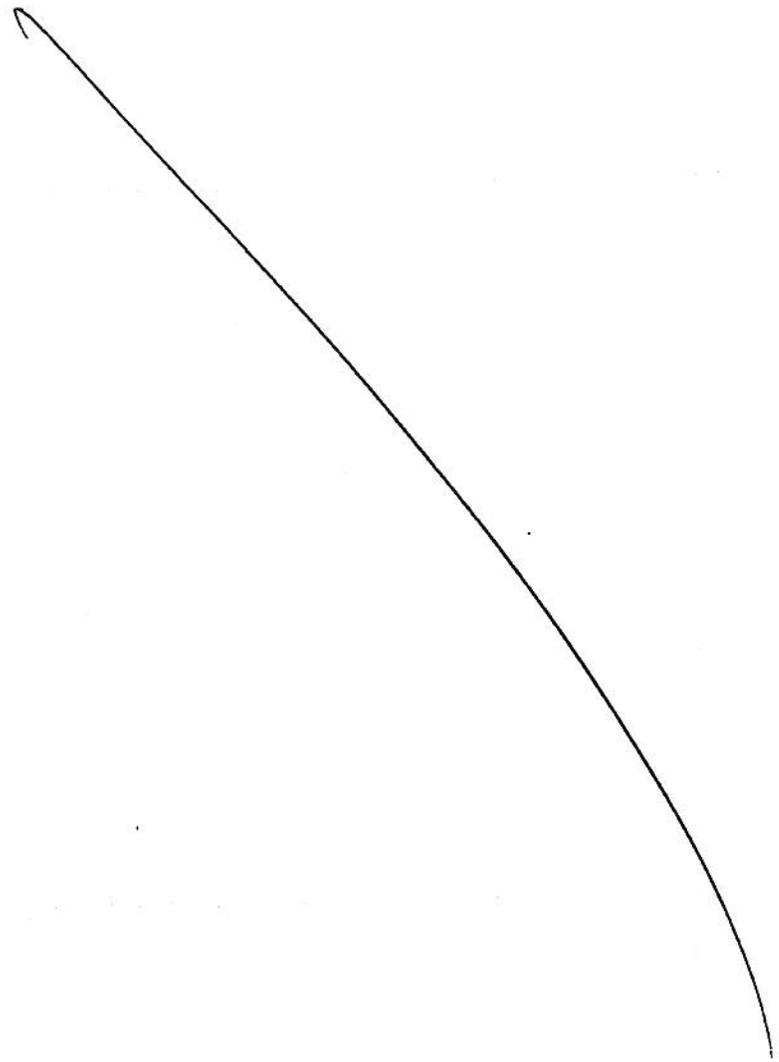
"Evento de Consolidação da Propriedade"	conforme definido na Cláusula 7.1.
"Evento de Reforço"	conforme definido na Cláusula 3.5.
"Excussão"	conforme definido na Cláusula 5.1.
"Imóvel"	conforme definido no preâmbulo.
"IPCA"	conforme definido no item (viii) Cláusula 2.3.
"Juros Remuneratórios"	conforme definido no item (ix) Cláusula 2.3.
"Lei 4.728"	Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada.
"Lei 8.245"	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 2001, conforme alterada.
"Lei 9.514"	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Obrigações"	conforme definido na Cláusula 2.1.
"Oficial"	conforme definido no item (i) da Cláusula 5.2.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	conforme definido na Cláusula 1.2.
"Parte" ou "Partes"	conforme definido no preâmbulo.  (i) com relação a uma Pessoa, qualquer outra Pessoa que (a) a Controle, (b) seja por ela Controlada, (c) esteja sob Controle comum, e (d) seja com ela coligada; e (ii) com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau.
"Partes Relacionadas"	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e oriundos do Contrato de Locação, e (ii) pela Alienação Fiduciária; o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais relacionados à emissão dos CRI e à gestão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI adquirida no âmbito do Contrato de Cessão.
"Patrimônio Separado"	qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, trust, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.
"Pessoa"	significa o regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI e pelo Contrato de Locação, e (ii) a Alienação Fiduciária constituída no âmbito da emissão de CRI, instituído pela Securitizadora conforme previsto no Termo de Securitização, para constituição do Patrimônio Separado, regulado pela Lei 9.514.
"Regime Fiduciário"	



8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA BAI/713/24 M/214  
Substituta  
Cert. Prof. nº 38.622 S/ 018 R.  
Matr. nº 94/1644

DA#8986620 v1

- "Remuneração" conforme definido no item (ix) da Cláusula 2.3.
- "Reorganização Societária" em relação a uma Pessoa, qualquer transformação, cisão, fusão, incorporação (de sociedades ou ações), integralização de capital (*drop down*) ou qualquer outra forma de combinação de negócios, conforme definido na Deliberação da CVM nº 665, de 4 de agosto de 2011.
- "Securitizadora" conforme definido no preâmbulo.
- "Termo de Securitização" conforme definido no preâmbulo.



Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

ANEXO 1.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Descrição do Imóvel

① Imóvel matriculado sob o nº 103.839 no 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

Vide "em tempo" nº 01 no verso desta página

"AVENIDA LOBO JUNIOR, LOTE DO TERRENO Nº 27 situado entre os prédios 1817 e 1835, medindo na totalidade: 9,00m de frente e fundos, por 34,00m de extensão por ambos os lados, confrontando a direita com o prédio 1817 de José de Lima, a esquerda com o prédio 1835 de Maria Ferreira, e aos fundos com o prédio nº 66 da Rua Guaianazes de José Antonio de Souza."

② Imóvel matriculado sob o nº 150.361 no 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

"RUA LOBO DE JUNIOR, PRÉDIO Nº 1769, com estacionamento para 10 autos, e respectivo terreno, medindo na totalidade: 24,50m de frente para a Rua Lobo Junior, 31,00m nos fundos onde confronta com o prédio 165, da Rua Delfina Enes, de Hilario Barbosa ou sucessores; 34,15m a esquerda onde confronta com o prédio nº 1795, lote 2, de Avelino Bento de Mello ou sucessores; 28,50m a direita onde confronta e faz frente com a Rua Delfina Enes e mais 9,40m em curva de concordância desta rua com a Rua Lobo Junior, de 6,00m de raio."

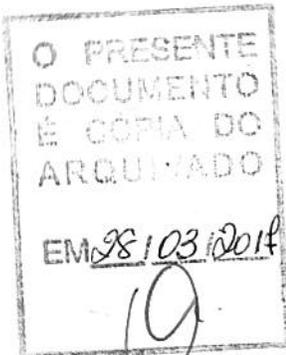
③ Imóvel matriculado sob o nº 190.087 no 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

"RUA GUAIANAZES, PRÉDIO Nº 184/184-A e respectivo terreno designado por lote 2 do PA 25575, medindo em sua totalidade: 20,00m de frente pela rua Guaianazes, 20,00m nos fundos, por 60,00m de extensão de ambos os lados."

④ Imóvel matriculado sob o nº 227.423 no 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

Vide "em tempo" nº 02 no verso desta página

"AVENIDA LOBO JUNIOR, LOTE 1 DO PA 25575, onde figura o prédio nº 1795 e onde figurou o prédio 1809 (demolido), medindo na totalidade: 9,00m mais 6,00m aprofundando o terreno, mais 15,60m alargando o terreno, 25,10m nos fundos, 27,15m a direita e 33,50m a esquerda, confrontando a direita com o prédio 1809 de propriedade de Armênio Mathias Bernardo, a esquerda com a Rua Delfina Enes, e aos fundos com os prédios nº 184/184-A da Rua Guaianazes de propriedade de Armênio Mathias Bernardo."



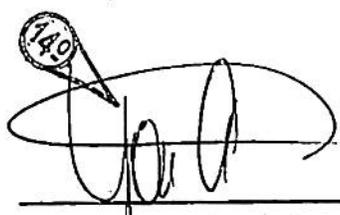
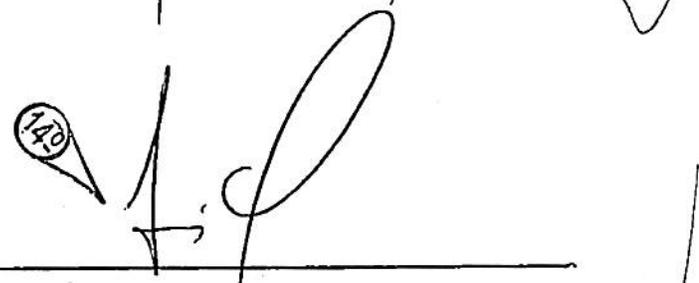
3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA BAPTISTA M.S/A  
Substituta  
Car. Prof. nº 38.622.5/018 RJ  
Matr. nº 947044

DA#8986620 v1

"Em tempo" n° 01: O imóvel descrito na matrícula 103.839 refere-se ao imóvel da matrícula 103.839-A do 8° RGT. Dito imóvel está situado no n° 1825 da Avenida Lobo Junior, conforme A.V. 2 da matrícula. ✓

"Em tempo" n° 02: O imóvel descrito na matrícula 227.423 é constituído de um galpão, conforme A.V. 3 da matrícula. ✓

Ciente e de acordo com os "em tempo" acima, pelo Credor: ✓

  
  
TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ✓

 **14º Tabelião de Notas de São Paulo**  
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP  
Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.com.br

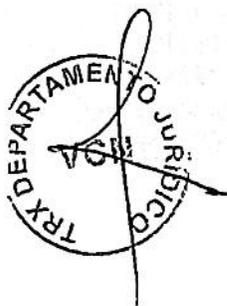
Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):  
LUTZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL, JOSE ALVES NETO  
São Paulo, 21 de Novembro de 2016, às 19:19h  
R\$16,30 SELO(S) 1047AB270413  
Válido somente com selo de autenticidade

 **14º TABELIÃO - VAMPRE**  
TABELA DE MELO PRADO  
TE AUTORIZADA  
CAPITAL  
14223  
1047AB270413

---

ANEXO 2.3.1 - CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DA CCI

---



O PRESENTE  
DOCUMENTO  
É CÓPIA DO  
ARQUIVADO  
EM 28/03/2014  
G.

8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA BAPTISTA MAIA  
Substitua  
Cart. Prof. nº 38.622 S/018 RJ  
Matr. nº 94/1.054

*(Handwritten marks: a stylized 'e', a 'd', a triangle, and a bracket)*

DA#8986620 v1

ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA DE CÉDULA DE CRÉDITO  
IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

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

1. CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.457.070/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e
2. SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Custodiante"),

Quando referidos em conjunto a Emissora e o Custodiante serão denominadas "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Emissora é uma sociedade de propósito específico que tem por atividade o investimento no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;
- (ii) a ATENTO BRASIL S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Devedora") é uma sociedade que tem por objeto a prestação de serviços de telemarketing, tele serviços e atendimento em geral, prestação de serviços de tecnologia da informação, a prestação de serviços de consultoria e treinamentos, a locação de infraestrutura, podendo também prestar serviços de consultoria e assessoramento técnico especializado a terceiros, elaborando projetos de tele atendimento e treinamento especializado para operadores;
- (iii) a Emissora, interessada em viabilizar a expansão das atividades da Devedora realizou a aquisição de (i) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 103.839 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (ii) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 150.361 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iii) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 195.087 do



DA#8986474 v1

*[Handwritten signatures]*

8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (iv) imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 227.423 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"), destinado à execução de atividades relacionadas a seu objeto social, para posterior locação à Devedora, regulamentada nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 22 de outubro de 2012, conforme alterado ("Contrato de Locação");

- (iv) a implementação do escopo acima descrito pela Emissora se deu por meio de contratação de financiamento junto ao BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira, com sede em Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Financiador"), em que a Emissora emitiu uma cédula de crédito bancário, no valor de face de R\$25.880.000,00 (vinte e cinco milhões, oitocentos e oitenta mil reais), de modo a obter recursos para as finalidades previstas no item (iii), acima ("Operação Financeira"). A época de sua contratação, a Operação Financeira contou com as seguintes garantias, constituídas pela Emissora em favor do Financiador: (a) alienação fiduciária do Imóvel em favor do Financiador; e (b) cessão fiduciária de recebíveis oriundos do Contrato de Locação, em favor do Financiador;
- (v) a Emissora e o Financiador concordaram em implementar operação financeira para captação de recursos destinados ao pagamento da Operação Financeira ao Financiador, mediante a securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação ("Securitização");
- (vi) para viabilizar a implementação da operação financeira descrita no item (v), acima, o Financiador, por meio da celebração do "Termo de Liberação de Cessão Fiduciária", datado de 10 de setembro de 2014 ("Termo de Liberação"), liberou os recebíveis oriundos do Contrato de Locação de cessão fiduciária constituída em seu favor pela Emissora, como garantia da Operação Financeira, sob a condição resolutiva de que os recursos captados por meio da Securitização fossem destinados, pela Emissora, ao pagamento da Operação Financeira ("Condição Resolutiva"); e
- (vii) para fins de constituição de lastro para a Securitização, a Emissora pretende emitir (uma) cédula de crédito imobiliário escritural, representativa da titularidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação,

RESOLVEM as Partes celebrar a presente "Escritura Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão"), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), a qual será regida pelas cláusulas a seguir:



DA#8986474 v1

8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA BAPTISTA MAIA  
Substitua  
Cart. Prof. nº 35.622 S/ 018 RJ  
Matr. nº 94/1644

1. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (ii) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto abaixo ou estabelecido no Contrato de Cessão ou no Termo de Securitização (abaixo definidos):

Palavra ou expressão	Definição
"CETIP"	CETIP S.A. - Mercados Organizados
"CCI"	refere-se à cédula de crédito imobiliário a ser emitida pela Emissora, sem garantia, nos termos desta Escritura de Emissão, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, que, em conjunto, representam a integralidade dos Créditos Imobiliários.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Condição Resolutiva"	conforme definida no Considerando (vi), acima.
"Contrato de Cessão"	refere-se ao "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" firmado entre a Securitizadora e a Emissora na presente data.
"Contrato de Locação"	conforme definido no preâmbulo.
"Créditos Imobiliários"	corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, incluindo, sem limitação, o valor do principal, todos os seus respectivos acessórios (incluindo, sem limitação, quaisquer garantias constituídas no âmbito do Contrato de Locação), atualização monetária, juros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, multa indenizatória, qualquer tipo de indenização (incluindo, sem limitação, pela execução de qualquer tipo de seguro, por rescisão do Contrato de Locação ou por desapropriação do Imóvel), eventuais valores recebidos a título de seguro sobre o Imóvel e/ou sobre os bens móveis e imóveis nele mantidos, e demais encargos contratuais de responsabilidade da Devedora ou do garantidor das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação, tal como acordado em referido instrumento, representados pela CCI.



DA#8986474 v1

8.º Ofício de Registro de Imóveis  
Rua da Alfandega, nº 91 / 4.º Andar  
Centro - Rio de Janeiro - RJ.

"CRI"

refere-se aos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª (sétima) série da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Securitização.

"Custodiante"

conforme definida no preâmbulo.

"CVM"

Comissão de Valores Mobiliários.

"Devedora"

conforme definida no Considerando (ii), acima.

"Escritura de Emissão"

a presente "Escritura Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia, sob a Forma Escritural".

"Emissora"

conforme definida no preâmbulo.

"Fiadora"

BANCO SAFRA S.A., instituição financeira, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28.

"Fiança"

significa a fiança bancária contratada pela Devedora em garantia das obrigações por ela assumidas no âmbito do Contrato de Locação, com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de aluguel pela locação, constituída por meio de carta de fiança nº 620.091-9, no valor total de R\$3.668.660,28 (três milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, seiscentos e sessenta reais e vinte e oito centavos), reajustável pelo IPCA, assinada pela Fiadora em 4 de novembro de 2013, conforme alterada por carta emitida pela Fiadora sob o nº 619.292-4, em 22 de janeiro de 2014, ambas em fase de registro perante Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, válida até 9 de outubro de 2014, a ser renovada anualmente pela Devedora, durante todo o prazo da locação, na forma prevista pela cláusula 10ª do Contrato de Locação, bem como todos os bens e direitos dela decorrentes.

"Financiador"

conforme definido no Considerando (iv), acima.

"Imóvel"

conforme definido no Considerando (iii), acima.

"IPCA"

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.



DA#8986474 v1

"Lei 10.931"	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Operação Financeira"	conforme definida no Considerando (iv), acima.
"Partes"	Emissora e Custodiante, quando mencionadas em conjunto.
"Securitização"	conforme definida no Considerando (v), acima.
"Securitizadora"	TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, titular plena da CCI, observada a Cláusula 4ª desta Escritura de Emissão.
"Termo de Liberação"	conforme definido no Considerando (vi), acima.
"Termo de Securitização"	significa o termo de securitização referente à emissão de CRI, a ser celebrado entre a Securitizadora e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, atuando na qualidade de agente fiduciário da emissão de CRI, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

## 2. OBJETO E RESPONSABILIDADE

2.1. Objeto. Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, oriundos do Contrato de Locação, emite a CCI abaixo discriminada, na forma escritural, que, para todos os fins, é parte integrante desta Escritura de Emissão. A CCI é emitida na estrita e fiel forma e substância descrita no Anexo 2.1 desta Escritura de Emissão. ✓

2.2. Responsabilidade. A Emissora, neste ato declara ser responsável pela correta constituição dos Créditos Imobiliários, bem como do Contrato de Locação e da CCI, nos termos do artigo 295 do Código Civil, assim como por sua respectiva existência, legalidade, correta formalização, autenticidade e validade. ✓



DA#8986474 v1

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Quantidade de Títulos. Pela presente Escritura de Emissão, será emitida 1 (uma) CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Valor de Emissão. O valor correspondente à CCI emitida no âmbito desta Escritura de Emissão corresponderá a R\$36.027.141,38 (trinta e seis milhões, vinte e sete mil, cento e quarenta e um reais e trinta e oito centavos), representando a integralidade dos Créditos Imobiliários.

3.3. Prazo e Vencimento. A CCI terá o respectivo prazo de duração atrelado ao prazo do Contrato de Locação, sendo que o último pagamento devido no âmbito da CCI será realizado até sua data de vencimento, em 2 de novembro de 2023.

3.4. Forma. A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.5. Garantias. A CCI não contará com garantia.

3.5.1. Sem prejuízo da previsão da cláusula 3.5, acima, integrará a definição de Créditos Imobiliários, representados pela presente CCI, a Fiança, constituída na forma e pelo prazo previstos no Contrato de Locação, bem como todos os bens e direitos dela decorrentes. Mediante a cessão da CCI, a Emissora deverá enviar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, notificação, por escrito, à Fiadora, informando a respeito da cessão do crédito por ela garantido a terceiros, para que a Fiadora cumpra as obrigações assumidas no âmbito da Fiança perante a Securitizadora, na ocorrência de qualquer evento que venha a ensejar a execução de tal garantia no âmbito do Contrato de Locação.

3.6. Série e Número. A emissão será realizada em série única denominada "AT04", Nº "XPAVAT", que serão identificados na CCI.

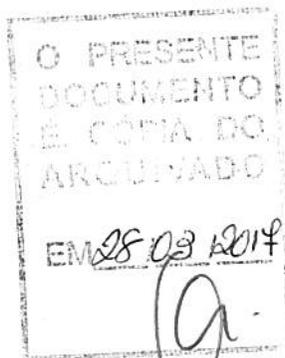
3.7. Negociação. A CCI será registrada para negociação na CETIP, conforme autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM, na forma da regulamentação em vigor.

3.8. Custódia. A presente Escritura de Emissão será custodiada pelo Custodiante. O Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações constantes no Anexo 2.1 à presente Escritura de Emissão, encaminhadas pela Emissora, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema CETIP.

3.9. Local de Pagamento. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI deverão ser pagos, pela Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso, em conta corrente a ser indicada pela Emissora, nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão.

3.10. Encargos Moratórios. Deverão ser aplicados à CCI os mesmos encargos moratórios constantes do Contrato de Locação.

3.11. Forma de Reajuste. O reajuste do valor do Contrato de Locação e, por consequência, da CCI que representa os Créditos Imobiliários dele decorrentes, será



DA#8986474 v1

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA BAPTISTA MAIA  
Substituta  
Cart. Prof. nº 38.622 S/018 RJ  
Matr. nº 941.644

calculado e cobrado de acordo com os índices e critérios convencionados no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Cessão, conforme o caso.

3.12. Substituição de Índice. Se e quando aplicável, a sistemática de substituição de índice para fins da Cláusula 3.11, acima, deverá observar os procedimentos previstos no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Cessão, conforme o caso.

3.13. Multas. A eventual aplicação de multas no âmbito da CCI deverá observar previsão, a este respeito, estabelecida no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Cessão, conforme o caso.

3.14. Cobrança da CCI. A cobrança do crédito representado pela CCI obedecerá a forma estabelecida no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Cessão, conforme o caso.

3.15. Amortização. A CCI será amortizada na periodicidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme prevista no Contrato de Locação.

#### 4. CESSÃO E RESOLUÇÃO DA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI

4.1. Cessão. A cessão dos Créditos Imobiliários pela Emissora ou pela Securitizadora, conforme o caso, mediante a negociação da CCI por meio da CETIP, conforme autorizada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, abrange todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à Emissora, na forma prevista no Contrato de Locação e na presente Escritura de Emissão, e deverá observar, ainda, a cláusula 3.5.1, acima.

4.2. Restrições à Cessão. A emissão da CCI está relacionada à emissão de CRI e, portanto, a CCI será objeto de cessão onerosa pela Emissora à Securitizadora, na forma prevista pelo Contrato de Cessão. Os Créditos Imobiliários servirão de lastro para a emissão de CRI, sendo que fica vedada, enquanto durar a emissão de CRI, qualquer outra operação com a CCI no mercado secundário, exceto para os fins previstos no Termo de Securitização.

4.2.1. A Securitizadora deverá encaminhar ao Custodiante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação dos CRI, comprovante da vinculação da CCI à emissão de CRI no âmbito do sistema da CETIP.

4.3. Resolução de Cessão. A cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora poderá ser resolvida, total ou parcialmente, nos termos do Contrato de Cessão, caso em que (i) a Securitizadora receberá os valores a serem pagos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) as restrições à cessão previstas na Cláusula 4.2, acima, não serão aplicáveis.

#### 5. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

5.1. A partir da transferência da CCI à Securitizadora, observadas as limitações previstas na Cláusula 4ª, acima, os pagamentos feitos pela Devedora e/ou pela Fiadora deverão ser efetuados em conta corrente de titularidade da Securitizadora, devendo a Emissora proceder à notificação da Devedora e/ou da Fiadora, com a finalidade de



*[Handwritten signatures and marks]*

informá-la sobre o procedimento de pagamento que passará a ser adotado, informando inclusive a conta corrente em que deverá ser realizado o pagamento.

5.2. O adimplemento integral pela Devedora e/ou pela Fiadora de suas obrigações, nos termos da Cláusula 5.1, acima, no prazo e na forma indicados nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Locação, exime a Devedora, a Fiadora e a Emissora de qualquer responsabilidade pelo respectivo pagamento efetuado.

5.3. A Emissora fica como depositária de quaisquer valores por ela recebidos, a qualquer título, referente aos Créditos Imobiliários, até a efetiva transferência de tais valores à Securitizadora, que deverá ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento do pagamento indevido.

5.4. A Emissora deverá encaminhar ao Custodiante a(s) apólice(s) de seguro patrimonial constituído em seu favor, pela Devedora, no âmbito do Contrato de Locação, bem como suas respectivas atualizações e complementações, conforme o caso, observadas as regras de renovação e reavaliação do valor de referido seguro, na forma prevista no Contrato de Locação.

## 6. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS

6.1. A cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI implica a automática transmissão dos seus direitos ao cessionário da CCI.

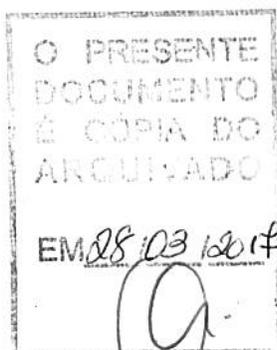
6.2. O Custodiante não será responsável pela realização de pagamentos devidos a titulares da CCI, os quais serão de responsabilidade exclusiva da Devedora e/ou da Fiadora, cabendo à Securitizadora, conforme o caso, o dever de informar os dados de pagamento dos Créditos Imobiliários, na forma prevista nas Cláusulas 6.2.1 e 6.2.2, abaixo.

## 7. DESPESAS E TRIBUTOS

7.1. Todas as despesas referentes a presente Escritura de Emissão, incluindo quaisquer tributos, tais como cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e/ou da CCI, conforme aplicável, registro e uso do terminal da CETIP, bem como todos os custos incorridos com a emissão da CCI, são de responsabilidade da Emissora.

7.2. Para o registro e implantação da CCI na CETIP, e para a custódia da Escritura de Emissão pelo Custodiante, a remuneração devida pela Emissora ao Custodiante será a seguinte:

- (i) Registro e Implantação da CCI: será devido, a título de registro e implantação da CCI na CETIP, uma remuneração correspondente ao percentual de 0,015% (quinze milésimos por cento) do valor dos créditos imobiliários representados pela CCI a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura da presente Escritura de Emissão; e



DA#8986474 v1

Handwritten initials and signatures.

8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA BAPTISTA MALI  
Substituta  
Cart. Prof. nº 38.622 S/018 RJ  
Matr. nº 047.044

- (ii) Custódia da CCI: serão devidas pela prestação de serviços de custódia da CCI e dos documentos que deram origem à CCI, parcelas anuais no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia Útil após data de assinatura da Escritura de Emissão, e as seguintes no mesmo dia dos anos subseqüentes.

7.3. Os valores acima mencionados serão atualizados anualmente pelo IPCA, e na sua falta, do IPC (Índice de Preços ao Consumidor), publicado pela FIPE - Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas - USP, a partir da data de assinatura da Escritura de Emissão, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-los, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

7.4. O pagamento dos valores devidos no âmbito da cláusula 7.2, acima, será acrescido dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Contratada, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

7.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

7.6. A Emissora está ciente que não estão inclusas na remuneração do Custodiante, as despesas relativas a viagens, transporte, alimentação, publicações e estadias necessárias ao exercício das atribuições do Custodiante, durante a fase de implantação e vigência do serviço. Tais despesas serão arcadas pela Emissora desde que previamente aprovadas e devidamente comprovadas em documento hábil.

7.7. O Custodiante deverá ser reembolsado das despesas cobradas pela CETIP, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas (i) aos "registros de contratos" (registro da CCI); (ii) "Serviço de Agente de Pagamento para CCI" (se for o caso); (iii) "transações por modalidade"; (iv) "utilização mensal"; (v) "Taxa de Comprovação de Titularidade"; (vi) "alteração nos registros da CCI" (nos casos de solicitações pela Emissora ou titular); (vii) "Atualização de Preços Unitários da CCI"; e (viii) "Desvinculação da CCI do CRI", nas alíquotas vigentes conforme Tabela de Preços de Serviços da CETIP, nas datas de cada pagamento.

7.8. Todas as despesas do Custodiante com terceiros especialistas e com assessoria legal, incluídos também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias, relacionadas exclusivamente aos serviços ora contratados e que necessariamente (i) sejam decorrentes de ações contra o Custodiante intentadas no exercício de sua função, desde que não fundadas em deficiência, ação ou omissão do Custodiante no exercício de suas funções, e (ii) lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto Custodiante, deverão ser arcadas pela Emissora, desde que previamente aprovadas por esta.



Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. O Custodiante não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou, ainda, em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros, a pedido da Emissora, para basear suas decisões. O Custodiante não será, em nenhuma hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que deverão ser elaborados e formalizados pela Emissora, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será obrigação do Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

8.2. A CCI será emitida em caráter irrevogável e irretratável, observada a Condição Resolutiva, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários. Observadas as previsões do Contrato de Cessão, a verificação da Condição Resolutiva implicará, automaticamente, a sujeição dos Créditos Imobiliários à cessão fiduciária anteriormente constituída em favor do Financiador, no âmbito da Operação Financeira, restando sem efeitos o Termo de Liberação anteriormente celebrado pelo Financiador, bem como a presente Escritura de Emissão e a própria CCI.

8.2.1. A Emissora deverá notificar o Custodiante sobre a implementação da Condição Resolutiva, na data de sua ocorrência, se for o caso.

8.3. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais disposições nela contidas, que deverão ser integralmente cumpridas.

8.4. A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores a qualquer título.

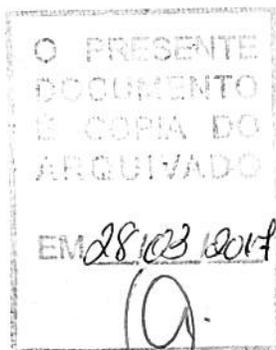
8.5. Fica desde logo eleito o foro da Cidade e Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

8.6. Qualquer alteração pela Emissora nesta Escritura de Emissão dependerá de previa e expressa anuência, por escrito, da Securitizadora.

A Emissora e o Custodiante firmam esta Escritura de Emissão em 2 (duas) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 11 de setembro de 2014.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]



DA#8986474 v1

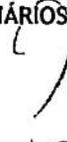
Handwritten signatures of the parties and witnesses.

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA BAPTISTA MALH  
Substitua  
Cart. Prof. nº 38.622 S/018 RJ  
Matr. nº 0471044

Página de assinaturas da "Escritura Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia, sob a Forma Escritural" celebrada em 11 de setembro de 2014, entre a Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.



**CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**



Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

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



Nome:  
Cargo:

Testemunhas:



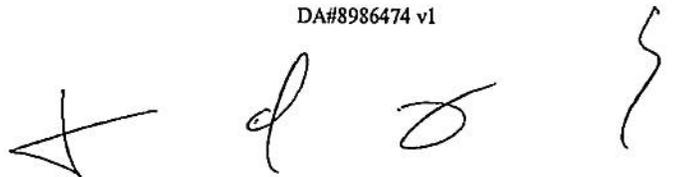
1. \_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:



2. \_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:



DA#8986474 v1



ANEXO 2.1  
MODELO DE CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 11 DE SETEMBRO DE 2014			
SÉRIE:	AT04	NÚMERO:	XPAVAT	TIPO DE CCI:	INTEGRAL		

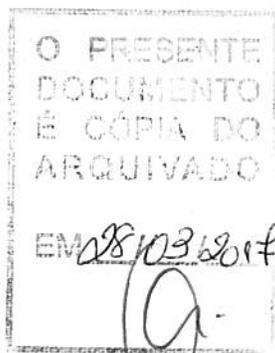
<b>1. EMISSORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.						
CNPJ/MF Nº: 14.457.070/0001-88						
ENDEREÇO: Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros						
COMPLEMENTO:	-	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP	CEP: 05422-001

<b>2. CUSTODIANTE</b>						
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.						
CNPJ/MF Nº: 15.227.994/0001-50						
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro						
COMPLEMENTO:	-	CIDADE:	Rio de Janeiro	UF:	RJ	CEP: 20050-005

<b>3. DEVEDORA</b>						
NOME: ATENTO BRASIL S.A						
CNPJ/MF Nº: 02.879.250/0001-79						
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes						
COMPLEMENTO:	-	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP	CEP: 04794-000

<b>4. TÍTULO</b>						
1 (UMA) CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, EMITIDA EM CONFORMIDADE COM A "ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA, SOB A FORMA ESCRITURAL", DE 11 DE SETEMBRO DE 2014, FIRMADA ENTRE A EMISSORA E O CUSTODIANTE.						

<b>5. VALOR TOTAL NOMINAL DE EMISSÃO</b>						
R\$36.027.141,38 (TRINTA E SEIS MILHÕES, VINTE E SETE MIL, CENTO E QUARENTA E UM REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS), NA DATA DE EMISSÃO DA CCI, REPRESENTATIVO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.						



DA#8986474 v1

3  
o  
f  
l

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA BAPTISTA MATA  
Substitua  
Cart. Prof. nº 38.622 S/ 018 RJ  
Matr. nº 943644

6. IDENTIFICAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CRÉDITO ADVINDO DE LOCAÇÃO ORIUNDA DO "CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS", CELEBRADO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA EM 22 DE OUTUBRO DE 2012.

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA LOBO JUNIOR, 1.769, 1.795, 1.809 E 1.825, BAIRRO PENHA

COMPLEMENTO: - CIDADE: RIO DE JANEIRO UF: SP CEP: 21020-123

INSCRIÇÃO MUNICIPAL:

MATRÍCULA 103.839 - CONTRIBUINTE 0.807.221-7

MATRÍCULA 150.361 - CONTRIBUINTE 0.420.645-4

MATRÍCULAS 195.087 E 227.423 - 0.420.553-0

IMÓVEL: TOTALIDADE DO (I) IMÓVEL LOCALIZADO NA COMARCA DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, MATRICULADO SOB O N.º 103.839 DO 8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO; (II) IMÓVEL LOCALIZADO NA COMARCA DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, MATRICULADO SOB O N.º 150.361 DO 8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO; (III) IMÓVEL LOCALIZADO NA COMARCA DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, MATRICULADO SOB O N.º 195.087 DO 8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO; E (IV) IMÓVEL LOCALIZADO NA COMARCA DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, MATRICULADO SOB O N.º 227.423 DO 8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

8.1. PRAZO DO CONTRATO	10 (DEZ) ANOS, A PARTIR DE 1º DE NOVEMBRO DE 2013.
8.2. DATA E LOCAL DE EMISSÃO DA CCI	11 DE SETEMBRO DE 2014, NA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO.
8.3. VALOR TOTAL	R\$36.027.141,38 (TRINTA E SEIS MILHÕES, VINTE E SETE MIL, CENTO E QUARENTA E UM REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS), NA DATA DE EMISSÃO DA CCI, COM BASE NO VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.
8.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	110 (CENTO E DEZ) PARCELAS MENSALS E SUCESSIVAS, A PARTIR DE 11 DE SETEMBRO DE 2014, INCLUSIVE, DEVIDAS TODO 1º (PRIMEIRO) DIA ÚTIL DE CADA MÊS SUBSEQUENTE AO VENCIDO NO VALOR DE R\$318.824,26 (TREZENTOS E DEZOITO MIL, OITOCENTOS E VINTE E QUATRO REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS) CADA.
8.5. DATA DE VENCIMENTO	2 DE NOVEMBRO DE 2023
8.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA
8.7. ATRASOS	EM CASO DE ATRASO NO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, SOBRE O VALOR EM ATRASO INCIDIRÁ JUROS MORATÓRIOS DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS, OU FRAÇÃO DE MÊS, EM ATRASO, ACRESCIDA DE CORREÇÃO



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

	<p>MONETÁRIA <i>PRO RATA DIE</i> DE ACORDO COM OS ÍNDICES ACIMA MENCIONADOS, TUDO CALCULADO DESDE A DATA DE VENCIMENTO ATÉ A DATA DO RESPECTIVO PAGAMENTO, ALÉM DE MULTA NÃO COMPENSATÓRIA DE 2% (DOIS POR CENTO) SOBRE O VALOR EM ATRASO, NO CASO DE ATRASO DE ATÉ 5 (CINCO) DIAS CORRIDOS, E 5% (CINCO POR CENTO) NO CASO DE ATRASO IGUAL OU SUPERIOR A 6 (SEIS) DIAS CORRIDOS, ACRESCENDO-SE OS JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE O VALOR TOTAL DO PAGAMENTO EM ATRASO.</p> <p>EM CASO DE EXTINÇÃO ANTECIPADA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, A DEVEDORA FICARÁ SUJEITA A UMA MULTA INDENIZATÓRIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EQUIVALENTE, ALÉM DE ENCARGOS ALI PREVISTOS.</p>
8.8. GARANTIA	SEM GARANTIA
8.9. SEGURO	SIM. SEGURO PATRIMONIAL CONSTITUÍDO PELA DEVEDORA NO ÂMBITO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, SUJEITO A REAVALIAÇÃO ANUAL.

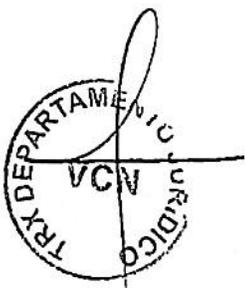
8.º Ofício de Registro de Imóveis  
 Rua da Alfândega, nº 91/4.º Andar  
 Centro - Rio de Janeiro - RJ.

↳ alien. fid.?

O PRESENTE DOCUMENTO  
 É CÓPIA DO  
 ARQUIVADO  
 EM 28/10/2014  
 (9)

8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 CARLA BAPTISTA MALA  
 Substituta  
 Cart. Prof. nº 38.822 S/ 018 RJ  
 Matr. nº 94/1644

DA#8986474 v1



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

---

ANEXO 3.1.1(I) - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---



*[Handwritten signature]*

PROT. COLO

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO 8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO - RJ

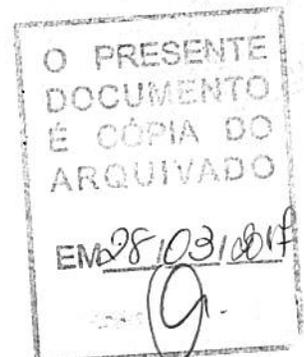
**CARNEGIE 25 EMPREEDIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS S.A**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, 8.501, 31º andar, escritório 311, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.457.070/0001-88, por seus representantes legais abaixo assinados, vem pela presente, fornecer os esclarecimento cabíveis em decorrência do quanto solicitado na nota de exame referente ao Protocolo nº 740058, realizado em 30.09.2015.

1. Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A, na qualidade de outorgante, celebrou o “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantira” em 11 de setembro de 2014, com TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., na qualidade de outorgada, e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como “Agente Fiduciário”,
2. Os imóveis objetos da garantia fiduciária são (i) imóvel sob a matrícula nº 103.839-A do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (ii) imóvel sob a matrícula nº 150.361 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iii) imóvel sob a matrícula nº nº 195.087 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (iv) imóvel sob a matrícula nº 227.423 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA BAPTISTA MAIA  
Substituta  
Cart. Prof. nº 38.622 S/ 018 RJ  
Matr. nº 94/164



3. O título supra referido foi prenotado nesta serventia sob o protocolo nº 740058 e, após a análise desta serventia em 30.09.2015, foi feita a devolução com exigências (“Exigências”).
4. Pelo presente requerimento, a peticionante endereça os itens da nota de Exigências, bem como apresenta esclarecimento a respeito do processo de registro.
5. Com relação aos Itens 1, 2 e 3 da nota de Exigências, informa a ora peticionante o cumprimento integral do quanto solicitado, conforme Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantira que segue em anexo, devidamente assinado por todas as partes, testemunhas, com todas as firmas reconhecidas e com a rubrica das partes em todas as folhas do citado instrumento.
6. Quanto ao Item 8 da nota de Exigências, segue em anexo a cópia autenticada da carteira de identidade dos representantes da devedora fiduciante.
7. No que se refere ao item 9 da nota de exigências, é apresentado também em anexo ao presente requerimento as certidões referentes à outorgante Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A., obtidas nas comarcas de São Paulo e Rio de Janeiro.
8. Quanto ao Item 11 da nota de exigências, a requerente solicita, para fins do registro imobiliário que se pretende, que os imóveis situados na Rua Guaianazes 184 e 184-A permaneçam cadastrados em matrícula única.
9. Já no que se refere aos itens 7, 10, 12 e 13 da nota de exigências, cumpre esclarecer o quanto segue:
  - (a) A outorga da garantia de alienação fiduciária dos imóveis supra referidos foi realizada no âmbito de uma operação de securitização de créditos imobiliários;
  - (b) A outorgante, na qualidade de credora de crédito imobiliários decorrente de contrato de locação emitiu em 11.09.2014 uma cédula de crédito imobiliário (“CCI”) sem garantia real imobiliária;
  - (c) Referida CCI não foi, nem será, levada a registro perante esta serventia, uma vez que está desvinculada de qualquer garantia real, não possuindo, portanto, acesso aos folios tabular;
  - (d) A CCI foi cedida à TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. para fins da operação de securitização de créditos imobiliários, sem que houvesse no momento da cessão qualquer garantia real já constituída;
  - (e) A garantia foi outorgada pela ora peticionante apenas em momento posterior, já no âmbito da securitização de créditos imobiliários, garantia essa não vinculada diretamente com a CCI, mas sim com a operação de securitização de créditos imobiliários;



(f) O anexo 2.3.1 "Cópia da Escritura de Emissão da CCI" constante do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantira foi ali inserido apenas a título de esclarecimento com relação à origem dos créditos que são garantidos pela propriedade fiduciária dos imóveis dados em garantia, não pretendendo a requerente que fosse feito o registro da CCI.

VAMPRE  
DA SILVA  
ORIZADA  
APITAL

10. Esclarecidos esses pontos, vemos que o item 7 da nota de exigências não se aplica e não há necessidade de assinatura da CCI em anexo, pois esta não se refere à CCI original e foi anexada ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantira apenas para fins elucidativos.
11. Da mesma forma, vemos que o item 10 da nota de exigências não se aplica, visto que a CCI não será levada à registro. Assim sendo, desnecessária qualquer correção de identificação dos imóveis que dão lastro à CCI.
12. Quanto ao item 12 da nota de exigências, sequer há garantias reais imobiliárias no momento da emissão da CCI, razão pela qual também não deve ser cumprida qualquer formalidade adicional com relação à CCI, especificamente no que se refere a vincular diretamente a alienação fiduciária à CCI.
13. Por fim, quanto ao item 13 da nota de exigências, igualmente não deve ser observada a exigência de assinatura pelas partes, visto que a CCI anexa ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantira não se refere à CCI original, mas apenas à cópia da CCI aposta como anexo para fins elucidativos.
14. Por todo exposto, requer a peticionante que se proceda com o registro do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantira nas matrículas nº 103.839-A, nº 150.361, nº 195.087 e nº 227.423 todas desta serventia.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 18 de outubro de 2016.

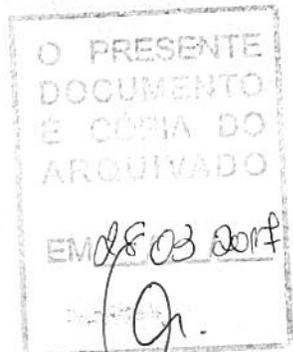
CARNEGIE 25 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

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

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



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARLA BAPTISTA MAIA  
Substitua  
Cart. Prof. nº 38.622 S/018 R3  
Matr. nº 94/1644



15º Ofício de Notas  
Rua do Ouvidor nº 89

15º OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO - TABELIA  
 Rua do Ouvidor, 89, Centro (21) 3233-2400 R. 11/2016  
 RESOLUÇÃO 91/198 PUBLICO(S) de  
**SUELEM FULY DA SILVA**  
 Em testemunho da verdade  
 Mat: 94-010886 REGINA DELI OLIVEIRA PESSOA - ESCRIVENTE  
 Emolumentos: 4,94 T. Fundos: 1,74 Total: 6,68  
 EBVC33128-SAW  
 Consulte em <https://www3.tj.us.br/sispublico>

DE NOTAS  
 REGINA DELI OLIVEIRA PESSOA  
 ESCRIVENTE  
 Matr. 94-10-586  
 R. do Ouvidor, 89 - Centro - RJ

**Vampre** 14º Tabelião de Notas de São Paulo  
 Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP  
 Fone: (11) 3065.4500 | [www.vampre.com.br](http://www.vampre.com.br)

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de:  
**LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL, JOSE ALVES NETO**  
 São Paulo, 19 de Outubro de 2016. C. Seg: 451260742, 12:56:58h  
 R\$18,78 - SELO(S): 1047/A/A 0637.150  
 Válido somente para uso de autenticação

14º TABELIAO - VAMPRE  
 SUELEM FULY DA SILVA  
 ESCRIVENTE ANT. RIBZAHAL  
 15º OFÍCIO DE NOTAS  
 111228  
 FIRMA 2  
 1047/A/A 0637.150



