

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.509/0001-11, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Cedente";

KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.425/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Interveniente"; e

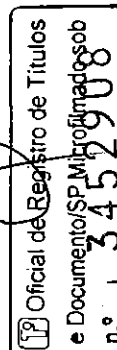
BETA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.459/0001-10, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Cessionária".

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

II - CONSIDERANDO QUE:

a) a Cedente, dentre suas atividades, investe 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;

b) a Atento Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Devedora") tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a prestação de serviços de *call center*;



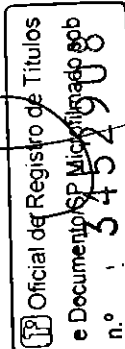
c) a Devedora desejando expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, decidiu que a Cedente, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse da Devedora, mediante a locação, por parte da Cedente, de bem imóvel para instalação e operação de um *call center* localizado no Município do Rio de Janeiro, RJ;

d) para fins de atender à demanda da Devedora referida no considerando anterior, a Devedora identificou os imóveis localizados no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na (a) Rua João Vicente, nº 187 (Rua Dona Clara, nº 118); (b) Rua Ewbank da Câmara, nº 48, e (c) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, no Bairro de Madureira, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matriculados, respectivamente, sob os nº 75.797, 26.931 e 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóveis");

e) a Devedora celebrou com os proprietários anteriores uma opção exclusiva de compra, declarando assim ser conhecedora de sua localização, medidas, confrontações e elementos topográficos, manifestando a Devedora, ainda, que os Imóveis são, nesses particulares, perfeitamente adequados ao atendimento de suas necessidades, quais sejam, a instalação e operação de *call center*;

f) em 20 de janeiro de 2011, a Cedente, a Devedora e a Kozmus 17, firmaram o Contrato Atípico de Locação, sob condição suspensiva, de acordo com a Cláusula 1.2 do Contrato Atípico de Locação alterado em 01 de fevereiro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento"), em 18 de agosto de 2011 por meio do Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Segundo Aditamento"), em 23 de fevereiro de 2012 por meio do Terceiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Terceiro Aditamento") e em 15 de junho de 2012 ("Quarto Aditamento");

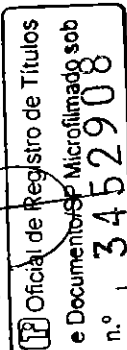
g) pelo Contrato Atípico de Locação e seus respectivos aditamentos, a Cedente e a Kozmus 17 se obrigaram a: (i) adquirir os Imóveis após o cancelamento da hipoteca constante nas matrículas dos Imóveis Hipotecados (conforme abaixo definido), (ii) reformar/adaptar uma edificação para a instalação e operação de um *call center*, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora ("Call Center"), a ser implementado sobre os Imóveis (iii) realizar a Expansão do Call Center, adequado às necessidades da Devedora, de acordo com o Terceiro Aditamento, sendo os Imóveis, o *Call Center* e a Expansão, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Empreendimento", e (iv) locar o Empreendimento à Devedora,



pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação e no item 1.4 do Segundo Aditamento;

h) em contraprestação à aquisição dos Imóveis, à construção do *Call Center* e à respectiva locação pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da Data de Início do Prazo Locatício, que será considerado para todos os efeitos o dia 01 de setembro de 2011, a Devedora se comprometeu a pagar (i) mensal e postecipadamente, aluguéis no valor de R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos) ("Aluguel"), atualizado anualmente no mês de setembro com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), calculado com base no número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011) e o número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano, observada a possibilidade de substituição desse índice no caso de extinção ou caso seja considerado legalmente inaplicável, conforme previsto no item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação (os direitos creditórios mencionados nas alíneas "i" e "ii" deste considerando doravante denominados "Créditos Imobiliários");

i) adicionalmente, em contraprestação à construção e locação da Expansão, a Devedora obrigou-se ao pagamento de (i) um aluguel adicional correspondente a R\$ 37.412,76 (trinta e sete mil, quatrocentos e doze reais e setenta e seis centavos) ("Aluguel Expansão"), pelo prazo de 112 (cento e doze) meses, contado da data de início do prazo locatício da Expansão, qual seja 01 de maio de 2012 ("Data de Início do Prazo Locatício da Expansão"). Posteriormente à Data de Início do Prazo Locatício da Expansão, o referido aluguel da Expansão será reajustado até o mês de setembro de 2012, tendo como base o índice do IPCA/IBGE acumulado entre o mês de abril de 2012 (publicado em maio de 2012) e o mês de agosto de 2012 (publicado em setembro de 2012), para o pagamento em 01 de outubro de 2012, quando então passará a ser atualizado anual e conjuntamente com o restante do aluguel originariamente devido em razão do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, em virtude da Expansão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação



Handwritten signatures and circular stamps, likely official seals or signatures of the parties involved in the document.

(“Créditos Imobiliários da Expansão” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários, “Créditos Imobiliários Totais”);

j) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Cedente em relação à aquisição dos Imóveis, estes serão adequados à sua respectiva destinação;

k) nos termos do item 12.1 do Contrato Atípico de Locação, à vista das peculiaridades negociais acima expostas, a Cedente e a Devedora reconheceram que a relação jurídica estabelecida no Contrato Atípico de Locação extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pela Cedente e pela Devedora no Contrato Atípico de Locação, as disposições da Lei nº 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, aquelas previstas nos artigos 4º, 19 e 51 do citado diploma legal;

l) nos termos do item 12.1 do Contrato Atípico de Locação, a Devedora declarou e reconheceu expressamente que, dada a atipicidade do Contrato Atípico de Locação, visto que os aluguéis (i) representam remuneração da Cedente pela aquisição dos Imóveis e realização da Obra, nos moldes determinados pela Devedora; (ii) representam remuneração pela locação pelo período total do Contrato Atípico de Locação; (iii) servirão de lastro para captação de recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Cedente como a Devedora renunciaram, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91. A Devedora, por sua vez, reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Cedente em relação à aquisição dos Imóveis, estes seriam adequados à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando “c” acima;

m) em 10 de fevereiro de 2011, a Cedente, a Kozmus 17 e a promitente vendedora dos Imóveis celebraram Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças (“Promessa de Venda e Compra”) por meio do qual a proprietária C.C.I.C. ENTREPOSTO FRIGORÍFICO LTDA., sociedade comercial limitada com sede na Rua Dona Clara, n.º 118, Bairro Madureira, CEP 21310-030, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.223.355/0001-07 prometeu, em caráter irrevogável e irretratável, conceder à Cedente o direito real de superfície dos Imóveis pelo prazo de 10 (dez) anos, e à Kozmus 17 a propriedade residual dos Imóveis, mediante a celebração de *Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície*, por meio da qual os anteriores proprietários dos Imóveis outorgarão o direito real de superfície dos Imóveis à Cedente e a celebração de *Escritura Pública de Compra e*

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
n.º 34.123.456/0001-00

Venda, por meio da qual os anteriores proprietários do Imóvel alienarão à Kozmus 17 a propriedade dos Imóveis deduzida do direito real de superfície;

n) pelo Primeiro Aditamento à Promessa de Venda e Compra, o atual proprietário dos Imóveis formaliza a imissão da Cedente e da Kozmus 17 na posse dos Imóveis;

o) em 17 de janeiro de 2012, a Promessa de Venda e Compra foi prenotada perante o 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ e registrada em 19 de março de 2012, sob nº R. 13 na matrícula 26.931, R. 21 na matrícula 75.797 e R. 3 na matrícula 97.810;

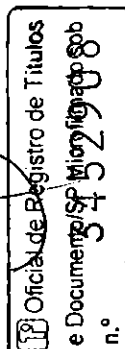
p) nos termos do item 20.1 do Contrato Atípico de Locação, durante a Obra, a Cedente exigiu a contratação de seguro para a construção do Empreendimento com cobertura de (i) Riscos de Engenharia; e de (ii) Responsabilidade Civil;

q) a Devedora e a Cedente firmaram em 01 de fevereiro de 2011 o Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação determinando (i) valor do aluguel mensal relativo ao aluguel do *Call Center*; e (ii) prazo para construção da Obra relativos ao *Call Center*;

r) a Devedora contratou Seguro Patrimonial dos Imóveis, conforme item 20.2 do Contrato Atípico de Locação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício em 01 de setembro de 2011, e compromete-se a aumentar o valor da cobertura da apólice de Seguro Patrimonial para contemplar o valor atribuído à Expansão, conforme item 1.6 do Terceiro Aditamento;

s) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora apresentou fiança bancária com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de locação, no prazo de até 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício, conforme Cláusula 10 do Contrato Atípico de Locação, e ainda, deverá ampliar a fiança bancária para que a garantia seja equivalente a 12 (doze) meses da soma do Aluguel Original com o Aluguel Expansão;

t) tendo em vista: (i) a necessidade da Devedora em ocupar e utilizar o Empreendimento, e (ii) que os imóveis objeto das matrículas nºs 75.797 e 26.931 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, encontram-se hipotecados a terceiros ("Imóveis Hipotecados"), o que impede a conclusão de suas aquisições, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus na forma estabelecida no Contrato Atípico de Locação, as Partes conjuntamente decidiram por iniciar as obras para execução dos projetos aprovados pela Devedora, mesmo não tendo sido



Handwritten signatures and circular stamps at the bottom right of the page. One circular stamp is clearly visible, containing the text "8º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro".

formalizada a aquisição dos imóveis, conforme previsto no Segundo Aditamento;

u) conforme Segundo Aditamento, as Partes deliberaram que a aquisição dos Imóveis somente será realizada após o cancelamento das hipotecas constantes nas matrículas dos Imóveis Hipotecados e da superação de outras eventuais pendências, e que tal fato não impede a ocupação do *Call Center* e o consequente início da plena vigência da locação, tendo sido consideradas superadas as condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação;

v) em razão da superação das condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação foi determinado que a Data de Início do Prazo Locatício é o dia 01 de setembro de 2011, observado, ainda, que a Data de Início do Prazo Locatício da Expansão é o dia 01 de maio de 2012;

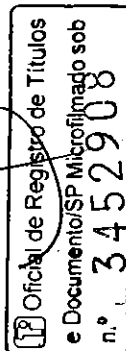
w) a Cedente utilizará os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão, nos termos deste Contrato de Cessão da Expansão, para o pagamento dos custos e despesas de estruturação e colocação dos CRI Expansão (conforme abaixo definido);

x) a Cedente é legítima titular dos Créditos Imobiliários da Expansão, tendo cedido os Créditos Imobiliários à Cessionária, por meio da celebração do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido);

y) a Cedente emitiu, por meio da celebração do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, em 24 de outubro de 2011, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI");

z) a Cedente emitiu, por meio da celebração do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, em 01 de agosto de 2012, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da Expansão ("CCI Expansão", sendo a CCI Expansão também designada, quando em conjunto da CCI, simplesmente como "CCI Totais");

aa) por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado, em 24 de outubro de 2011, a Cedente cedeu, sob condição suspensiva,



os Créditos Imobiliários à Cessionária ("Contrato de Cessão"). E ainda, por meio da celebração do presente instrumento, a Cedente cede, sob condição suspensiva, os Créditos Imobiliários da Expansão à Cessionária ("Contrato de Cessão da Expansão");

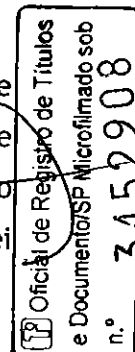
ab) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada ("Instrução CVM 414") e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;

ac) por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 24 de outubro de 2011, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), a Cessionária vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série de sua 2ª Emissão, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI");

ad) por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 01 de agosto de 2012, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização da Expansão"), a Cessionária vinculou os Créditos Imobiliários da Expansão, representados pela CCI Expansão, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série de sua 2ª Emissão, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI Expansão")

ae) os CRI Expansão serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM nº 476/2009 ("Oferta"), em que o BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58, figurará como instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder" ou "Banif"), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão da Beta Securitizadora S.A.*, firmado, em 01 de agosto de 2012, entre a Cessionária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição da Expansão");

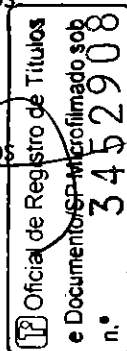
af) isto posto, integram a Oferta os seguintes documentos: (i) o Contrato Atípico de Locação; (ii) a Escritura de Emissão da Expansão; (iii) o presente Contrato de Cessão da Expansão; (iv) o Termo de Securitização da Expansão; (v) o Contrato de Distribuição da Expansão; e (vi) os Boletins de Subscrição dos CRI Expansão (sendo todos os referidos documentos doravante denominados "Documentos da Operação"), e



Handwritten signatures and a circular stamp, likely a notary seal, located at the bottom right of the page.

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

Resolvem as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:



CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Objeto: Este Contrato de Cessão da Expansão tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários da Expansão representados pela CCI Expansão ("Cessão de Créditos"). Referida CCI Expansão está identificada no Anexo I a este Contrato de Cessão da Expansão.

1.1.1. Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia deste Contrato de Cessão da Expansão, incluindo a Cessão de Créditos, está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à subscrição e integralização da totalidade dos CRI Expansão, com o consequente pagamento do Valor da Cessão ("Condição Suspensiva").

1.1.2 Assim que a Condição Suspensiva se implementar, a presente Cessão de Créditos passará a ser automática e plenamente eficaz, como se nenhuma Condição Suspensiva houvesse sido estipulada.

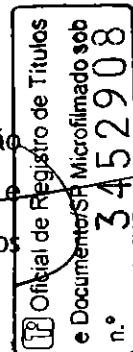
1.2. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), bem como dos artigos 21 e 22 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a cessão dos Créditos Imobiliários da Expansão compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários da Expansão representados pela CCI Expansão, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários da Expansão representados pela CCI Expansão.

1.3. Responsabilidade pela Existência dos Créditos: A Cedente é responsável pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários da Expansão ao tempo da cessão à Cessionária.

Handwritten signatures and circular stamps, likely representing the signatures of the parties involved in the contract.

1.4. Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que a presente cessão se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no Contrato Atípico de Locação.

1.5. Transferência de Titularidade: A Cessão de Créditos é realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão da Expansão e formalizada via sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI Expansão, administrado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP").



1.5.1 O Anexo I contém a descrição da CCI Expansão, com: (i) a qualificação da Devedora; (ii) a identificação dos Imóveis; (iii) a indicação da data de emissão da CCI Expansão, datas de vencimento, valor emitido e código da CCI Expansão, tudo conforme o artigo 19 da Lei nº 10.931/2004.

1.5.2 Sem prejuízo do disposto no item 3.3, abaixo, a partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão da Expansão e uma vez implementada a Condição Suspensiva, a Cessionária está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, a transferir, para seu nome, a titularidade da CCI Expansão junto à CETIP.

1.5.3 Fica ajustado pelas Partes que todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e transferência da CCI Expansão correrão por conta exclusiva da Cedente, despesas estas mencionadas no Anexo III do presente contrato.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: Durante toda a vigência do presente Contrato de Cessão da Expansão, a Cedente se obriga a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.

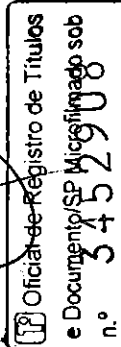
1.7. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão da Expansão se destina a viabilizar a emissão dos CRI Expansão, de modo que os Créditos Imobiliários da Expansão serão vinculados aos CRI Expansão até que se complete o integral resgate destes. Considerando-se essa motivação, as partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários da Expansão mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão da Expansão e no Contrato Atípico de Locação, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI Expansão.

Handwritten signatures and circular stamps at the bottom right of the page. There are two distinct circular stamps, one of which appears to be a company seal, and several handwritten signatures in black ink.

1.8. Notificação da Devedora: A Cedente se obriga a notificar a Devedora da Cessão de Créditos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar desta data, em observância ao disposto no artigo 290 do Código Civil, para que esta realize o pagamento dos Créditos Imobiliários da Expansão na conta corrente nº 73793-9, Agência nº 0185, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cessionária, ou em outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito ("Conta Centralizadora").

1.9. Constituição de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis: Sem prejuízo da existência da hipoteca sobre os Imóveis Hipotecados, conforme mencionado no considerando "t" acima, a Cedente obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a constituir a alienação fiduciária sobre os Imóveis ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), na forma prevista no Contrato de Cessão, em garantia de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória, ao pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão ("Obrigações Garantidas"). Adicionalmente, a Cedente obriga-se a constituir a cessão fiduciária dos direitos creditórios que eventualmente sobejarem após o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes"), conforme minuta constante do Anexo IV do presente instrumento, em garantia de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários da Expansão, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente neste Contrato de Cessão da Expansão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória, ao pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas neste Contrato de Cessão da Expansão ("Obrigações Garantidas Expansão")

1.9.1. A Cedente deverá providenciar o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis, e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes nos Cartórios de Títulos e Documentos competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do cancelamento das hipotecas que recaem sobre os Imóveis Hipotecados, sob pena de obrigação da Cedente de realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.



CLÁUSULA SEGUNDA - DA CESSÃO, VALOR NOMINAL, VALOR DA CESSÃO E CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA EXPANSÃO

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

2.1.1. Conforme acordado entre as Partes no item 8.4.3. do Contrato de Cessão, caso ocorra pagamento pela Devedora em valor inferior aos Créditos Imobiliários devidos ou caso o fundo de despesas constituído em relação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão da Cessionária tenha saldo inferior ao estimado, a Cessionária não fará a devolução dos valores relativos aos Créditos Imobiliários da Expansão, tendo a Cedente expressamente autorizado a Cessionária a utilizar os Créditos Imobiliários da Expansão para pagamento dos Créditos Imobiliários.

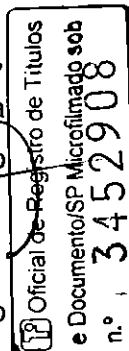
2.2. Valor Nominal: O valor nominal dos Créditos Imobiliários da Expansão, na data base de 01 de maio de 2012, é de 4.077.991,05 (quatro milhões, setenta e sete mil, novecentos e noventa e um reais e cinco centavos) levando-se em consideração o fluxo de pagamentos constante do Anexo II a este Contrato de Cessão da Expansão ("Valor Nominal").

2.3. Cálculo da Atualização Monetária: Posteriormente à data de início do prazo locatício da Expansão, o referido Aluguel Expansão será reajustado até o mês de setembro de 2012, quando então passará a ser atualizado anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, em todo mês de setembro de cada ano, para pagamento atualizado a partir de outubro de cada exercício. Os aluguéis mensais serão sempre pagos no dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao vencido (conforme constante do Anexo II).

2.4. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários da Expansão e da CCI Expansão, a Cessionária pagará à Cedente o valor total de R\$ 3.076.693,83 (três milhões, setenta e seis mil, seiscentos e noventa e três reais e oitenta e três centavos) ("Valor da Cessão"), sendo certo que a Cessionária efetuará o pagamento à Cedente, conforme definido nesta cláusula:

2.4.1. O pagamento do Valor da Cessão será feito conforme descrito abaixo:

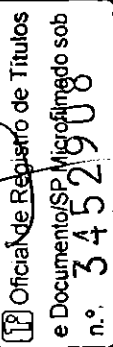
(a) O Valor dos custos e despesas de estruturação e colocação dos CRI, será pago



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the word "Jurídico" at the top and "Banif" at the bottom, with a stylized signature in the center.

diretamente pela Cedente à Cessionária, quando do cumprimento das Condições Precedentes mencionadas nos subitens "i", "ii", "iii" e "vii" do item 3.3 abaixo, mediante débito na Conta corrente n.º 17530-4 mantida pela Emissora em nome do Patrimônio Separado, na agência n.º 0185 do Banco Itaú Unibanco S.A. (n.º 341) ("Conta de Liquidação"), conforme instrução que lhe for enviada pela Cessionária.

(b) O saldo correspondente ao Valor da Cessão subtraído (i) do valor pago diretamente ao Banif, de acordo com o item "a" acima; (ii) do valor do fundo de despesas; será pago à Cedente, em uma única parcela, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do atendimento do item 3.3 abaixo, na conta corrente nº 75756-4, Agência nº 0185, do Banco Itaú Unibanco S.A.



CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES, CONDIÇÕES PRECEDENTES, RECOMPRA COMPULSÓRIA E MULTA INDENIZATÓRIA

3.1 Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão da Expansão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, incluindo eventual necessidade de autorização da Cedente e da Kozmus 17, e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) este Contrato de Cessão da Expansão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) a celebração do presente Contrato de Cessão da Expansão e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão da Expansão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- e) não depende economicamente da outra Parte;

Handwritten signatures and circular stamps are visible at the bottom of the page, likely representing the execution of the document by the parties.

f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão da Expansão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

g) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão da Expansão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão da Expansão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

3.2 Declarações sobre os Créditos Imobiliários da Expansão e sobre os Imóveis: Ressalvada a hipoteca constante das matrículas dos Imóveis Hipotecados, a Cedente declara, ainda, que:

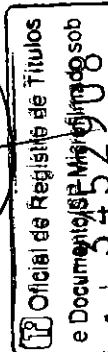
a) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários da Expansão assegurados à Cedente nos termos do Contrato Atípico de Locação;

b) o Contrato Atípico de Locação consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nele indicados;

c) com exceção da hipoteca constante das matrículas dos Imóveis Hipotecados, os Créditos Imobiliários da Expansão encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão da Expansão e/ou de realizar a Cessão de Créditos;

d) não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários da Expansão ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão da Expansão;

e) não tem conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas;



f) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários da Expansão;

g) não tem conhecimento da existência nos Imóveis onde se localiza o Empreendimento de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários da Expansão;

h) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis;

i) não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Cedente relativos à construção do Empreendimento perante o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e a Receita Federal do Brasil - RFB, sem que haja a correspondente garantia à execução em decorrência de competente ação ou contestação, nos respectivos processos administrativos ou judiciais; e

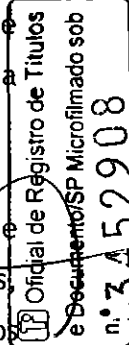
j) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários da Expansão.

3.3. Condições Precedentes: Para que a Cedente faça jus ao Valor da Cessão, as seguintes condições precedentes deverão ser atendidas ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração, ou mesmo governamentais ou autárquicas necessárias para tanto;

(ii) transferência na CETIP da titularidade da CCI Expansão em favor da Cessionária;

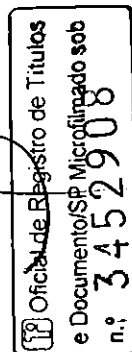
(iii) registro deste Contrato de Cessão da Expansão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); e registro do Termo de Securitização da Expansão na Instituição Custodiante da CCI Expansão e no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos



Handwritten signatures and circular stamps are present at the bottom right of the page. There are several overlapping circular stamps, some of which appear to be official seals or notary stamps, and several handwritten signatures in black ink.

competente(s); e implementação da Condição Suspensiva;

- (iv) envio da notificação da cessão à Devedora;
- (v) atualização da apólice de Seguro Patrimonial para o Empreendimento;
- (vi) atualização da fiança bancária prevista na Cláusula 10 do Contrato Atípico de Locação, bem como nos termos do item 1.7 do Terceiro Aditamento; e
- (vii) emissão, subscrição e integralização dos CRI Expansão.



3.3.1. A Cedente será responsável pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos e de registro de imóveis decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão da Expansão.

3.4 Recompra Compulsória: Fica a critério da Cessionária retroceder os Créditos Imobiliários da Expansão, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários da Expansão e ficará obrigada a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra, abaixo definido ("Recompra Compulsória"), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Recompra Compulsória"):

- (i) não cumprimento ou violação, pela Cedente e nos termos dos Documentos da Operação, de qualquer condição ou obrigação, pecuniária ou não, prevista neste Contrato de Cessão da Expansão ou em qualquer dos Documentos da Operação, inclusive em relação à outorga ou manutenção da integralidade das garantias, ao endosso da apólice de seguro patrimonial e da fiança à Securitizadora, ou ainda em qualquer outro contrato ou documento firmado com a Cessionária;
- (ii) propositura de qualquer medida judicial ou administrativa contra a Cedente que, efetivamente, possa afetar sua solvência ou o cumprimento de qualquer condição ou obrigação, pecuniária ou não, prevista neste Contrato de Cessão da Expansão ou o direito de crédito da Cessionária advindo deste Contrato de Cessão da Expansão;
- (iii) superveniência de sentença judicial de execução, no valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou insolvência contrária à Cedente;

(iv) apuração de falsidade, incompletude, incorreção, omissão ou imprecisão, em qualquer caso, material, de qualquer declaração ou informação, ou documentação que houver sido firmada, prestada ou entregue pela Cedente ou pela Devedora à Cessionária;

(v) protesto de título, em valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sem que a Cedente, no prazo improrrogável de 2 (dois) Dias Úteis, informe à Cessionária do ocorrido, pagando a dívida ou tomando medidas necessárias à sustação do protesto;

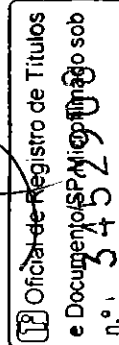
(vi) caso o presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão da Expansão de Créditos e Outras Avenças não tenha sido registrado no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s) no prazo de 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão dos CRI Expansão;

(vii) mudança ou transferência do controle societário da Cedente sem que a Cessionária aprove previamente, por escrito, tal mudança ou transferência, com cópia para o Agente Fiduciário. Referida manifestação da Cessionária deverá ser emitida após deliberação da Assembleia Geral de titulares do CRI Expansão, que será convocada em conformidade com o disposto no Termo de Securitização da Expansão, em até 15 (quinze) dias a contar da solicitação da Cedente nesse sentido;

(viii) caso a Cedente participe de outras operações envolvendo a compra, venda, construção e/ou incorporação, locação de imóveis diversos dos Imóveis para outros ocupantes que não a Devedora, tendo em vista o propósito específico da Cedente em realizar o Empreendimento para a Devedora;

(ix) a Cedente e/ou a Devedora formularem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tiverem a sua falência requerida ou decretada, ou, por qualquer motivo, suspender, interromper ou encerrar as suas atividades;

(x) a Cedente se tornar comprovadamente inadimplente de quaisquer obrigações cujo valor unitário ou agregado seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), relativas a qualquer outro contrato, acordo ou instrumento que tenha sido celebrado com terceiros, bem como em caso de ocorrência de qualquer evento que enseje o vencimento antecipado de quaisquer desses contratos, acordos ou instrumentos, desde que, em qualquer das hipóteses, não tenha sido sanada ou esclarecida e aceita pela Cessionária em 15 (quinze) dias da sua ocorrência;



(xi) se a Cedente tiver os seus bens bloqueados, por medida administrativa ou judicial, ou vier a perder a livre administração dos mesmos bens, desde que afetem as garantias previstas na Operação;

(xii) se a Cedente transferir a terceiros, sob qualquer forma, direitos, deveres ou obrigações que adquiriu e assumiu através deste Contrato de Cessão da Expansão e/ou dos instrumentos de garantia sem a devida anuência da Cessionária;

(xiii) se a Cedente for negativada em quaisquer cadastros de órgãos de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA, CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, em valor total superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), e não haja o devido esclarecimento por parte da(s) pessoa(s) competente(s) no prazo de até 30 (trinta) dias;

(xiv) se a Cedente e/ou a Devedora iniciarem processo de dissolução e/ou liquidação;

(xv) se, por qualquer forma, as garantias a serem constituídas forem objeto de alienação/cessão, promessa de alienação/cessão ou constituição de novos ônus e/ou gravames de qualquer natureza, sem o prévio e expresso consentimento da Cessionária;

(xvi) se a Cedente, quando solicitada, não exibir à Cessionária no prazo de 30 (trinta) dias os documentos contábeis relativos aos Imóveis e, ainda, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais, distritais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes ou que venham a incidir sobre os Imóveis, bem como sobre as acessões, melhorias, benfeitorias etc. que a ele forem acrescidas, respeitados os termos do Contrato Atípico de Locação;

(xvii) caso ocorra a rescisão do Contrato Atípico de Locação, por qualquer motivo;

(xviii) caso ocorra a imissão na posse do Poder Público expropriante no caso de desapropriação total dos Imóveis, ou desapropriação parcial que, a critério da Devedora, impeça o exercício de suas atividades, conforme estabelecido no Contrato Atípico de Locação e conforme especificado no 3.4.5 abaixo;

(xix) ocorra quaisquer alterações no Contrato Atípico de Locação relativas a prazo da locação, diminuição do valor dos aluguéis, forma de reajuste, data de pagamento de aluguéis, penalidades, ou ainda, quanto as disposição referentes a sublocação dos Imóveis;

Oficial de Registro de Títulos
e Documentos SP Microfilmado sob
n.º 3452906

(xx) a Devedora denuncie voluntariamente o Contrato Atípico de Locação antes de seu término, ou ocorra a rescisão em virtude de qualquer infração às disposições do Contrato Atípico de Locação;

(xxi) ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora no Contrato Atípico de Locação;

(xxii) a Devedora deixe de pagar qualquer dos tributos, impostos, taxas e/ou foro lançados ou incidentes sobre os Imóveis em desacordo com o procedimento previsto no Contrato Atípico de Locação, exceto na hipótese de a Cedente arcar com tais obrigações;

(xxiii) a Devedora deixe de pagar qualquer das outras contribuições, condomínios e/ou contribuições associativas lançadas ou incidentes sobre os Imóveis em desacordo com o procedimento previsto no Contrato Atípico de Locação, exceto na hipótese de a Cedente arcar com tais obrigações;

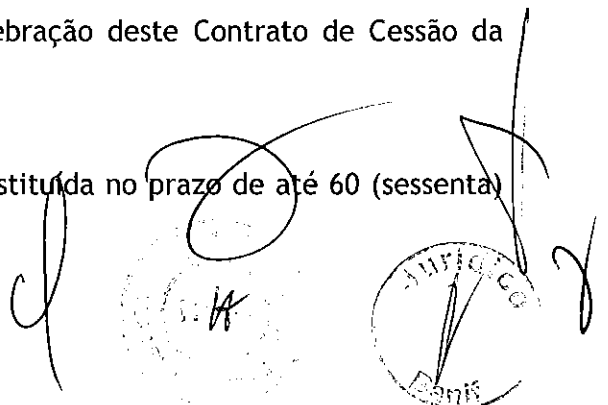
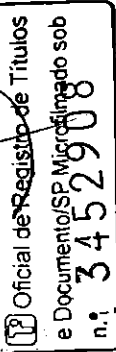
(xxiv) a Devedora não mantenha o Empreendimento em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realize, sem o prévio e expresso consentimento da Cessionária, obras de demolição, que diminuam o valor dos Imóveis;

(xxv) ocorra cessão ou transferência, pela Devedora, com o consentimento da Cedente e sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato Atípico de Locação;

(xxvi) caso a Cedente deixe de cumprir integralmente as Condições Precedentes previstas no item 3.3 acima no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da celebração do presente Contrato de Cessão da Expansão;

(xxvii) se a Cessionária não constar como beneficiária da parcela adicional da apólice de seguro patrimonial e da Fiança Bancária a serem contratados pela Devedora de acordo com as Cláusulas 20.1 e 10.2 do Contrato Atípico de Locação, do Segundo Aditamento e do Terceiro Aditamento, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da celebração deste Contrato de Cessão da Expansão;

(xxviii) caso a Alienação Fiduciária de Imóveis não seja constituída no prazo de até 60 (sessenta)



dias contados do cancelamento das hipotecas que recaem sobre os Imóveis Hipotecados e/ou caso a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Remanescentes não seja constituída no mesmo prazo.

3.4.1 O valor de recompra dos Créditos Imobiliários da Expansão, na hipótese de exercício pela Cessionária da Recompra Compulsória, corresponde ao somatório do Valor Nominal Unitário dos CRI Expansão em circulação corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a última Data de Aniversário até a data do efetivo resgate, calculada de forma análoga ao estabelecido no 4.1.3.2 do Termo de Securitização da Expansão, acrescido de remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento prevista pela Cessionária para pagamento dos CRI Expansão ("Valor de Recompra"). Nos termos dos itens 2.4.1 e 3.3 supra, caso reste saldo do Valor da Cessão a receber pela Cedente, a Cessionária fica desde já autorizada a descontar esse saldo do pagamento do Valor de Recompra.

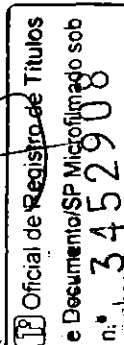
3.4.2 Período de Cura: O descumprimento de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória ou de quaisquer obrigações assumidas no presente Contrato de Cessão da Expansão, deverá ser sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, para as obrigações pecuniárias, e de até 15 (quinze) dias, para as obrigações não pecuniárias, prazos esses contados do recebimento de notificação realizada pela Cessionária nesse sentido, ressalvado o disposto nos subitens 3.4.6 e 3.4.7.

3.4.3. Em qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Cessionária continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários da Expansão, enquanto não pago o valor de Recompra Compulsória pela Cedente.

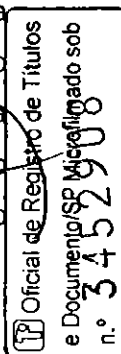
3.4.4. Todos os Eventos de Recompra Compulsória que contiverem um valor monetário vinculado a alguma obrigação por parte da Cedente, quando da ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, deverão ter o respectivo valor reajustado pela variação do IPCA/IBGE para fins da apuração do eventual inadimplemento e caracterização do evento de Recompra Compulsória.

3.4.5. No caso específico do Evento de Recompra Compulsória descrito no item 3.4 (xviii) acima, deverão ser observadas as seguintes disposições:

(i) No caso de desapropriação parcial ou total do Empreendimento, o Contrato Atípico de Locação permanecerá em pleno vigor enquanto a Devedora puder exercer suas atividades



normalmente, sendo que, nesse caso, a Devedora está obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos até que seja definitivamente determinada, por decisão administrativa ou judicial, a imissão do Poder Público expropriante na posse direta dos Imóveis, momento em que o Contrato Atípico de Locação será considerado rescindido de pleno direito, restando à Cessionária o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante, definida em processo administrativo judicial, acrescido do valor necessário para amortizar ou adequar o saldo devedor do CRI Expansão a ser pago pela Cedente;



(ii) Se parcial a desapropriação for inferior ou igual a 20% (vinte por cento) dos Imóveis, a Devedora se obriga pela continuidade do Contrato Atípico de Locação, sendo que haverá redução proporcional ao valor do aluguel, obrigando-se, a Cedente, desde já, a, caso o valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante não seja suficiente, prover o saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária dos CRI Expansão de modo a ajustar o novo valor do aluguel ao fluxo de pagamento dos CRI Expansão.

(iii) Se parcial a desapropriação e superior a 20% (vinte por cento) dos Imóveis, ficará facultado à Devedora, observado o prazo máximo de 30 (trinta) dias, o direito de optar entre (a) a continuidade do Contrato Atípico de Locação, sem qualquer solução de continuidade, com readequação proporcional do valor do aluguel em razão da área dos Imóveis que continuará a ser efetivamente utilizada pela Devedora, obrigando-se a Cedente a, caso o valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante não seja suficiente, prover o saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI Expansão de modo a ajustar o novo valor do aluguel ao fluxo de pagamento do CRI Expansão; ou (b) a sua rescisão antecipada, não sendo devida pela Devedora, neste caso, o pagamento da Indenização prevista no Contrato Atípico de Locação, sendo que, nesta hipótese, a Devedora poderá permanecer nos Imóveis até o prazo máximo concedido pelo Poder Público expropriante, mediante o pagamento do valor do aluguel, *pro rata die*. Neste caso, após a interrupção do pagamento do valor dos aluguéis, a Cedente pagará à Cessionária, caso o valor da Indenização paga pelo Poder Público expropriante não seja suficiente o saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária total dos CRI Expansão, o Valor de Recompra calculado de acordo com o item 3.4.1 acima.

(iv) Adicionalmente, em relação à eventual indenização decorrente da desapropriação dos Imóveis pelo Poder Público, a Cessionária deverá observar o quanto disposto no item 8.4.3. do Contrato de Cessão.

3.4.6. Para cientificar a Cedente da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, bem como para que sejam cumpridas as disposições previstas no 3.4.5 acima, a Cessionária notificará a Cedente por escrito conforme o disposto no item 3.4.6.1 abaixo.

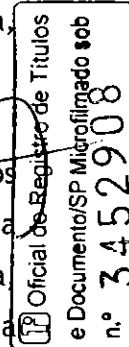
3.4.6.1. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória previstos nos subitens “xvi”, “xxii”, “xxiii”, “xxiv”, “xxv” e “xxvii” do item 3.4 acima, a Cessionária notificará a Devedora e o respectivo fiador, nos termos da Fiança Bancária concomitantemente, com cópia à Cedente, para que a Devedora realize o pagamento da Indenização prevista nos termos do item 18.1 do Contrato Atípico de Locação, e para que o Fiador realize o pagamento das obrigações por ele afiançadas. Caso a Cessionária não receba a integralidade da Indenização prevista nos termos do Contrato Atípico de Locação no prazo de 60 (sessenta) dias contados da notificação acima descrita, a Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória na forma do item 3.5. abaixo.

3.4.7. Em qualquer caso de Recompra Compulsória, feito pagamento pela Cedente, tornarão à sua titularidade todos os Créditos Imobiliários da Expansão, inclusive as penalidades descritas no Contrato Atípico de Locação.

3.5 Prazo de Recompra Compulsória: A Cedente pagará, na Conta de Liquidação, o Valor de Recompra no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis observado eventual período de cura estabelecido, a contar do recebimento de notificação realizada pela Cessionária, noticiando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória (“Prazo de Recompra Compulsória”).

3.5.1 Na hipótese de atraso no pagamento do Valor de Recompra, incidirão, sobre este valor, os encargos moratórios previstos no Termo de Securitização da Expansão para os CRI Expansão, a partir do decurso do Prazo de Recompra Compulsória até a data de seu efetivo pagamento.

3.6 Prevalência da Obrigação de Recompra Compulsória: A obrigação de Recompra Compulsória prevista no item 3.4, acima, configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária o Valor de Recompra, na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários da Expansão se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.



3.7. Eventos de Multa Indenizatória: A Cedente responderá pela existência, validade, eficácia, exigibilidade e legitimidade da integralidade dos Créditos Imobiliários da Expansão durante todo o prazo de duração do Contrato Atípico de Locação, de modo que a Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória, abaixo definida, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

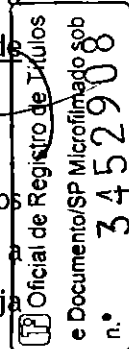
- a) por dolo ou culpa da Cedente, ou por caso fortuito ou força maior, os Créditos Imobiliários da Expansão sejam extintos, declarados inválidos ou ineficazes, no todo ou em parte, ou a titularidade da Cedente sobre os Créditos Imobiliários da Expansão ao tempo desta cessão seja desconsiderada, ainda que parcialmente, ressalvado o cumprimento da Condição Suspensiva; ou
- b) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Cessionária nos termos dos itens 3.4 a 3.6, acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

3.8. Multa Indenizatória: Em ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária uma multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor corresponderá ao somatório do Valor Nominal Unitário dos CRI Expansão em circulação corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a última Data de Aniversário até a data do efetivo resgate dos CRI Expansão, calculada de forma análoga ao estabelecido no item 4.1.3.2 do Termo de Securitização da Expansão, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento até a data do efetivo resgate, calculado conforme disposto no Termo de Securitização da Expansão ("Multa Indenizatória").

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

3.9. Prazo de Pagamento e Encargos Moratórios: A Multa Indenizatória será paga, na Conta de Liquidação, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, dos mesmos encargos moratórios previstos no Termo de Securitização da Expansão para os CRI Expansão.

3.9.1. Em nenhuma hipótese, o Valor de Recompra poderá ser cumulado com a Multa Indenizatória. Assim, pago integralmente o Valor de Recompra, a Multa Indenizatória não mais será devida pela Cedente à Cessionária, e vice-versa. Da mesma forma, se o Valor de



Recompra for pago parcialmente, a parcela não paga do Valor de Recompra poderá ser cobrada pela Cessionária da Cedente a título de Multa Indenizatória, e vice-versa.

CLÁUSULA QUARTA - GARANTIAS

4.1. As Obrigações Garantidas são parcialmente garantidas pela Fiança Bancária relativa à parcela dos Créditos Imobiliários Expansão a ser obtida pela Devedora nos moldes do Contrato Atípico de Locação, a qual deverá ser endossada em nome da Cessionária.

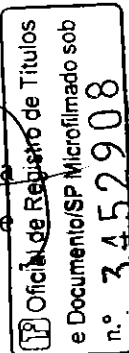
4.2. Os Créditos Imobiliários Totais decorrem do Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, de modo que os Créditos Imobiliários e os Créditos Imobiliários Expansão decorrem de um mesmo negócio jurídico. Neste sentido, foram emitidas duas CCI fracionárias, cada uma representando, respectivamente, os Créditos Imobiliários e os Créditos Imobiliários Expansão, de modo que todos os direitos e garantias constituídos em favor dos Créditos Imobiliários Totais são compartilhadas entre os Créditos Imobiliários e os Créditos Imobiliários Expansão, na proporção que estes representam em relação aos Créditos Imobiliários Totais.

CLÁUSULA QUINTA - ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA EXPANSÃO

5.1 Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários da Expansão: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários da Expansão serão exercidas pela Cessionária, sendo certo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

5.2. Pagamentos feitos pela Devedora: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários da Expansão efetuados pela Devedora, a partir desta data, serão diretamente creditados na Conta Centralizadora, de titularidade da Cessionária, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

5.2.1. Caso receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários da Expansão, a Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) dias úteis da data de recebimento de notificação, pela Cessionária, devidamente corrigidos e acrescidos de multa e juros de mora nos mesmos termos do Termo de Securitização da Expansão.



Handwritten signatures and circular stamps at the bottom right of the page.

5.3 Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários da Expansão creditados pela Devedora na Conta Centralizadora não são, e não podem ser considerados, receita da Cessionária, mesmo que esses recursos superem o valor necessário para o pagamento dos CRI Expansão. Neste caso, os recursos que sobejarem serão direcionados para o Fundo de Despesas constituído nos termos do item 9.3.1 abaixo.

CLÁUSULA SEXTA - EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

6.1. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão da Expansão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA - OPÇÃO DE COMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA EXPANSÃO

7.1. Opção de Compra: A Cessionária outorga neste ato à Cedente, de forma irrevogável e irretratável, a opção de recompra dos Créditos Imobiliários da Expansão, no estado que se encontrarem quando da recompra ("Opção de Compra").

7.2. Prazo de Exercício e Procedimento: Fica ajustado que a Cedente poderá exercer a Opção de Compra, que deverá abranger a totalidade dos Créditos Imobiliários da Expansão, após o 25º (vigésimo quinto) mês, contado a partir da data de emissão do CRI Expansão até a integral e final liquidação dos Créditos Imobiliários da Expansão, mediante envio de notificação de exercício da Opção de Compra com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias da data do resgate, informando: (i) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos detentores de CRI Expansão; (ii) o valor a ser pago aos detentores de CRI Expansão em decorrência do Resgate Antecipado.

7.2.1. A Cessionária deverá providenciar a publicação de aviso aos detentores de CRI Expansão a ser veiculado na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Cessionária publica as informações societárias, quais sejam o DCI e DOESP, e a exclusivo critério da Cessionária outro jornal de circulação nacional, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data do resgate, informando: (i) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos detentores dos CRI Expansão; (ii) tratar-se de resgate total, e, neste caso, o procedimento para resgate parcial; (iii) o valor a ser pago aos detentores dos CRI Expansão em decorrência do Resgate Antecipado.

7.2.2. A Cedente arcará com todos os custos decorrentes do exercício da Opção de Compra, em especial, os custos relativos a publicação de aviso aos detentores de CRI Expansão.

7.3. A outorga da Opção de Compra à Cedente não impede que a Cessionária emita, negocie, aliene ou venda a qualquer tempo os CRI Expansão, lastreados na CCI Expansão representativa dos Créditos Imobiliários da Expansão a terceiros, devendo, contudo, informar os adquirentes da opção ora outorgada.

7.4. Valor da Opção: O valor a ser pago pela Cedente aos detentores dos CRI Expansão em decorrência do exercício da Opção de Compra pela Cedente com o consequente Resgate Antecipado dos CRI Expansão será equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário, corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a última Data de Aniversário até a data do efetivo resgate, calculada de forma análoga ao estabelecido no item 4.1.3.2 do Termo de Securitização da Expansão, acrescido da remuneração calculada pro rata temporis desde a data de a última data de pagamento da remuneração, até a data do seu efetivo resgate ("Valor Nominal de Resgate"). Ao Valor Nominal de Resgate será acrescido de prêmio de resgate de 3% (três por cento) calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Prêmio de Resgate"):

$$P = d/D * 0,03 * VN_{\text{resgate}}$$

Onde:

P = Prêmio de Resgate;

d = quantidade de dias corridos entre a data do resgate e a Data de Vencimento;

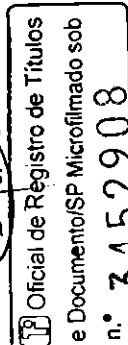
D = dias corridos desde a Data de Emissão do CRI Expansão até a Data de Vencimento;

VN_{resgate} = Valor Nominal de Resgate

CLÁUSULA OITAVA - DA EXPANSÃO DOS IMÓVEIS

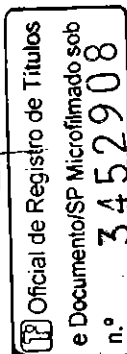
8.1. Expansão: Os créditos ora cedidos por este Contrato de Cessão da Expansão referem-se ao aluguel da ampliação do *Call Center*.

8.2. Aprovação: A Expansão foi previamente aprovada pela Cessionária. Na assembleia convocada dos investidores do CRI da 4ª série da 2ª Emissão da Cessionária para deliberar a



aprovação a Cedente apresentou: (i) plano de financiamento da expansão de modo a não afetar sua solvência, e (ii) documentos relativos à aprovação e regularização da Expansão.

8.3. Créditos Imobiliários da Expansão: A majoração do valor do aluguel em decorrência da Expansão constitui novos direitos creditórios autônomos em relação aos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 4ª Série da 2ª Emissão da Cessionária, observados os termos do item 8.4.3. do Contrato de Cessão.



CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Cessão da Expansão, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Cessão da Expansão.

9.2 Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

9.3 Custos da Operação: A Cedente se obriga a pagar todas as suas obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato de Cessão da Expansão incluindo quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.

9.3.1. Fica estabelecido que a Cessionária constituirá um fundo de despesas ("Fundo de Despesas") com valor inicial de R\$ 209.994,74 (duzentos e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e setenta e quatro centavos) e o valor máximo limitado à R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), em conta centralizadora, utilizando os recursos provenientes da subscrição dos CRI Expansão, sendo que tal Fundo de Despesas disporá dos recursos considerados necessários para o pagamento de todos os custos da Operação no período de 109 (cento e nove) meses.

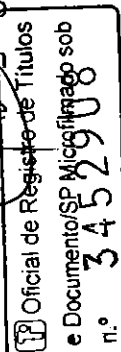
9.3.1.1. No caso de o Fundo de Despesas não dispor de recursos suficientes para arcar com quaisquer custos da Operação, a Cedente obriga-se a aportar os recursos necessários para que sejam realizados os devidos pagamento dos custos da Operação.

9.3.1.3. Os recursos excedentes do Fundo de Despesas são de livre utilização pela

Handwritten signatures and circular stamps at the bottom of the page.

Cedente.

9.4. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão da Expansão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão da Expansão, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.



CLÁUSULA DEZ - DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. Sucessão: O presente Contrato de Cessão da Expansão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, ficando vedada a cessão e/ou transferência de qualquer direito ou obrigação decorrentes deste Contrato de Cessão da Expansão sem a prévia e expressa anuência de todas as Partes, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

10.2. Cessão: Ressalvada a emissão dos CRI Expansão, nenhuma das Partes poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão da Expansão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito das demais Partes, a qual não poderá ser negada sem justo motivo.

10.3. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão da Expansão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

10.4. Vigência: Este Contrato de Cessão da Expansão entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido todas as suas obrigações com relação aos CRI Expansão que serão emitidos.

10.5. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão da Expansão são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

Handwritten signatures and circular stamps at the bottom of the page, likely representing the parties to the contract.

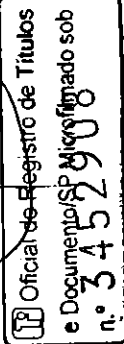
CLÁUSULA ONZE - FORO DE ELEIÇÃO

11.1 Foro de Eleição: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato de Cessão da Expansão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão da Expansão em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

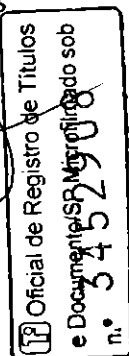
São Paulo, 01 de agosto de 2012.

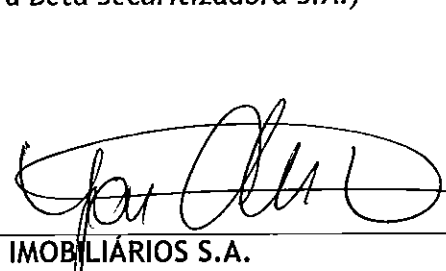
(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)



Handwritten signatures and circular stamps. There are three distinct signatures. Below the signatures are two circular stamps, one of which appears to be a notary seal.

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmado em 01 de agosto de 2012, entre a Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A., a Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Beta Securitizadora S.A.)

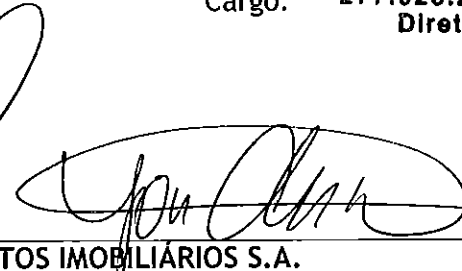



KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Cedente

Nome: **Luiz Augusto F. do Amaral**
Cargo: **287.209.408-31**
Diretor

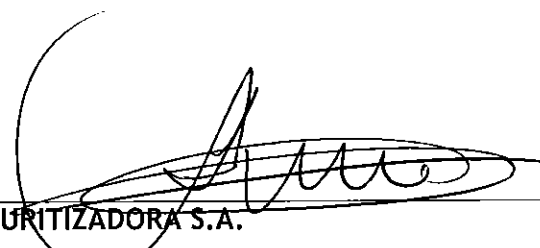
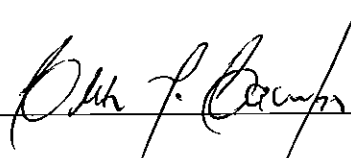
Nome: **José Alves Neto**
Cargo: **277.920.228-97**
Diretor


KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Cedente

Nome: **Luiz Augusto F. do Amaral**
Cargo: **287.209.408-31**
Diretor

Nome: **José Alves Neto**
Cargo: **277.920.228-97**
Diretor


BETA SECURITIZADORA S.A.

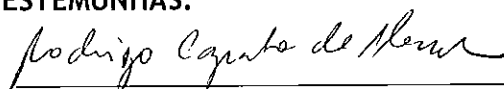
Cessionária

Cleber Machado Campos
Diretor de Relações com Investidores

Nome:
Cargo:

Nome: **ALVARO PEREIRA JUNIOR**
Cargo: **Diretor**

TESTEMUNHAS:



Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

RODRIGO CAPATO DE ALENCAR
CPF: 371.639.888-85

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:



ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI EXPANSÃO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 01 de agosto de 2012
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE	AT03	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	------	--------	--------	-------------	-------------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 12.919.509/0001-11							
ENDEREÇO: Rua dos Pinheiros, nº 870							
COMPLEMENTO	Cj. 242	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05467-030

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 15. 227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, nº 99							
COMPLEMENTO	24º andar	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

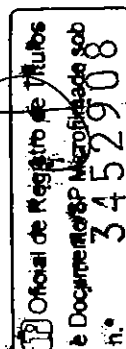
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Atento Brasil S.A.							
CNPJ/MF: 02.879.250/0001-79							
ENDEREÇO : Avenida Nações Unidas, nº 14171, 2º, 3º, 4º andares							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04794-000

4. TÍTULO							
<i>Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças</i> firmado em 20 de janeiro de 2011 e aditado em 01 de fevereiro de 2011, 18 de agosto de 2011, 23 de fevereiro de 2012 e em 15 de junho de 2012, entre a Emissora, a Devedora e a Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de interveniente anuente.							

5. VALOR NOMINAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 4.077.991,05 (quatro milhões, setenta e sete mil, novecentos e noventa e um reais e cinco centavos), correspondente a 100% dos Créditos Imobiliários da Expansão, na data de 01 de agosto de 2012, conforme previsto no Contrato Atípico de Locação.							
--	--	--	--	--	--	--	--

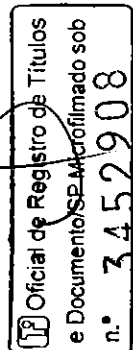
Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob n.º 343700

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº MATRÍCULA	CARTÓRIO
75.797, 26.931 e 97.810	8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ



7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO REMANESCENTE	109 (cento e nove) meses
7.2. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO	R\$ 37.412,76 (trinta e sete mil quatrocentos e doze reais e setenta e seis centavos), na Data de Emissão.
7.3. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	03 de setembro de 2012
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	01 de setembro de 2021
7.5. FORMA DE REAJUSTE:	O valor das parcelas dos Créditos Imobiliários da Expansão serão reajustadas anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, no mês de setembro com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), calculado com base no número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011) e o número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano.
7.6. MULTA	As multas previstas no Contrato Atípico de Locação.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Os aluguéis mensais devidos e não pagos na data de vencimento, conforme item 9.3 do Contrato Atípico de Locação, sujeitarão a Devedora ao pagamento de: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária <i>pro rata die</i> , de acordo com a variação do IPCA/IBGE ou índice que o substitua de acordo com o item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (c) multa por atraso de 2% (dois por cento) no caso de

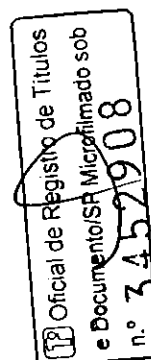
	atraso de até 5 (cinco) dias corridos e 5% (cinco por cento) caso o atraso seja igual ou superior a 6 (seis) dias corridos, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.GARANTIAS	Não há.
9.FLUXO DE PAGAMENTOS:	Mensal



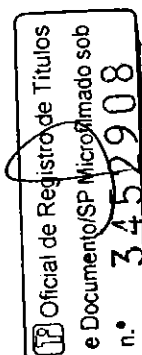
Handwritten signatures and circular stamps at the bottom right of the page. There are two distinct circular stamps, each with a signature written over it.

ANEXO II - FLUXO DE PAGAMENTOS

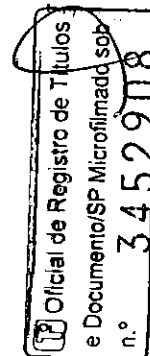
N	Evento de Pagamento	PMT (R\$)
1	03/09/2012	37.412,76
2	01/10/2012	37.412,76
3	01/11/2012	37.412,76
4	03/12/2012	37.412,76
5	02/01/2013	37.412,76
6	01/02/2013	37.412,76
7	01/03/2013	37.412,76
8	01/04/2013	37.412,76
9	02/05/2013	37.412,76
10	03/06/2013	37.412,76
11	01/07/2013	37.412,76
12	01/08/2013	37.412,76
13	02/09/2013	37.412,76
14	01/10/2013	37.412,76
15	01/11/2013	37.412,76
16	02/12/2013	37.412,76
17	02/01/2014	37.412,76
18	03/02/2014	37.412,76
19	05/03/2014	37.412,76
20	01/04/2014	37.412,76
21	02/05/2014	37.412,76
22	02/06/2014	37.412,76
23	01/07/2014	



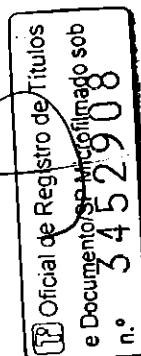
		37.412,76
24	01/08/2014	37.412,76
25	01/09/2014	37.412,76
26	01/10/2014	37.412,76
27	03/11/2014	37.412,76
28	01/12/2014	37.412,76
29	02/01/2015	37.412,76
30	02/02/2015	37.412,76
31	02/03/2015	37.412,76
32	01/04/2015	37.412,76
33	04/05/2015	37.412,76
34	01/06/2015	37.412,76
35	01/07/2015	37.412,76
36	03/08/2015	37.412,76
37	01/09/2015	37.412,76
38	01/10/2015	37.412,76
39	03/11/2015	37.412,76
40	01/12/2015	37.412,76
41	04/01/2016	37.412,76
42	01/02/2016	37.412,76
43	01/03/2016	37.412,76
44	01/04/2016	37.412,76
45	02/05/2016	37.412,76
46	01/06/2016	37.412,76
47	01/07/2016	37.412,76
48	01/08/2016	



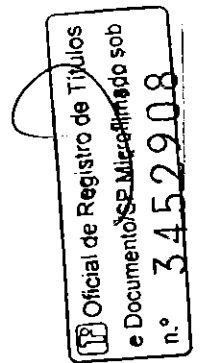
		37.412,76
49	01/09/2016	37.412,76
50	03/10/2016	37.412,76
51	01/11/2016	37.412,76
52	01/12/2016	37.412,76
53	02/01/2017	37.412,76
54	01/02/2017	37.412,76
55	01/03/2017	37.412,76
56	03/04/2017	37.412,76
57	02/05/2017	37.412,76
58	01/06/2017	37.412,76
59	03/07/2017	37.412,76
60	01/08/2017	37.412,76
61	01/09/2017	37.412,76
62	02/10/2017	37.412,76
63	01/11/2017	37.412,76
64	01/12/2017	37.412,76
65	02/01/2018	37.412,76
66	01/02/2018	37.412,76
67	01/03/2018	37.412,76
68	02/04/2018	37.412,76
69	02/05/2018	37.412,76
70	01/06/2018	37.412,76
71	02/07/2018	37.412,76
72	01/08/2018	37.412,76
73	03/09/2018	



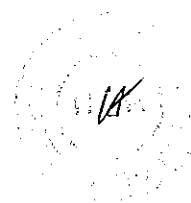
		37.412,76
74	01/10/2018	37.412,76
75	01/11/2018	37.412,76
76	03/12/2018	37.412,76
77	02/01/2019	37.412,76
78	01/02/2019	37.412,76
79	01/03/2019	37.412,76
80	01/04/2019	37.412,76
81	02/05/2019	37.412,76
82	03/06/2019	37.412,76
83	01/07/2019	37.412,76
84	01/08/2019	37.412,76
85	02/09/2019	37.412,76
86	01/10/2019	37.412,76
87	01/11/2019	37.412,76
88	02/12/2019	37.412,76
89	02/01/2020	37.412,76
90	03/02/2020	37.412,76
91	02/03/2020	37.412,76
92	01/04/2020	37.412,76
93	04/05/2020	37.412,76
94	01/06/2020	37.412,76
95	01/07/2020	37.412,76
96	03/08/2020	37.412,76
97	01/09/2020	37.412,76
98	01/10/2020	37.412,76



		37.412,76
99	03/11/2020	37.412,76
100	01/12/2020	37.412,76
101	04/01/2021	37.412,76
102	01/02/2021	37.412,76
103	01/03/2021	37.412,76
104	01/04/2021	37.412,76
105	03/05/2021	37.412,76
106	01/06/2021	37.412,76
107	01/07/2021	37.412,76
108	02/08/2021	37.412,76
109	01/09/2021	37.412,76



A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, next to a circular stamp.

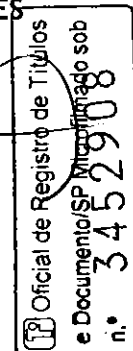
ANEXO III - PLANILHA DE DESPESAS

Planilha de Despesas	
Comissão de Estruturação, Colocação e Distribuição	R\$ 150.000,00
Agente Fiduciário	R\$ 9.000,00
Registro CCI	0,015%
Agente Liquidante	R\$ 1.000,00
Cetip	R\$ 5.458,74
Assessor Legal	R\$ 20.000,00

Oficial de Registro de Títulos
e Documentos
n.º 13.220.000

ANEXO IV - MINUTA DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS REMANESCENTES

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS REMANESCENTES EM GARANTIA



I - PARTES

na qualidade de Fiduciante,

KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.509/0001-11, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Fiduciante";

na qualidade de fiduciária,

BETA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.459/0001-10, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Fiduciária";

e como Interveniante:

KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.425/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Kozmus 17";

(a Fiduciante, a Fiduciária e o Interveniante, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

II - CONSIDERANDO QUE:

b) a Fiduciante, dentre suas atividades, investe 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;

b) a Atento Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Devedora") tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a prestação de serviços de *call center*;

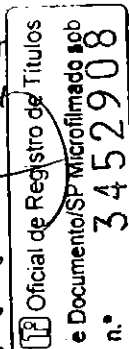
c) a Devedora desejando expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, decidiu que a Fiduciante, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse da Devedora, mediante a locação, por parte da Fiduciante, de bem imóvel para instalação e operação de um *call center* localizado no Município do Rio de Janeiro, RJ;

d) para fins de atender à demanda da Devedora referida no considerando anterior, a Devedora identificou os imóveis localizados no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na (a) Rua João Vicente, nº 187 (Rua Dona Clara, nº 118); (b) Rua Ewbank da Câmara, nº 48, e (c) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, no Bairro de Madureira, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matriculados, respectivamente, sob os nº 75.797, 26.931 e 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóveis");

e) a Devedora celebrou com os proprietários anteriores uma opção exclusiva de compra, declarando assim ser conhecedora de sua localização, medidas, confrontações e elementos topográficos, manifestando a Devedora, ainda, que os Imóveis são, nesses particulares, perfeitamente adequados ao atendimento de suas necessidades, quais sejam, a instalação e operação de *call center*;

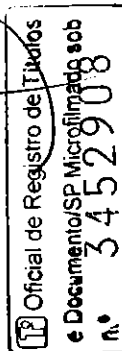
f) em 20 de janeiro de 2011, a Fiduciante, a Devedora e a Kozmus 17, firmaram o Contrato Atípico de Locação, sob condição suspensiva, de acordo com a Cláusula 1.2 do Contrato Atípico de Locação alterado em 01 de fevereiro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento"), em 18 de agosto de 2011 por meio do Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Segundo Aditamento"), em 23 de fevereiro de 2012 por meio do Terceiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Terceiro Aditamento") e em 15 de junho de 2012 ("Quarto Aditamento");

g) pelo Contrato Atípico de Locação e seus respectivos aditamentos, a Fiduciante e a Kozmus



Handwritten signatures and circular stamps at the bottom right of the page. There are several overlapping signatures and two circular stamps, one of which appears to be a notary seal.

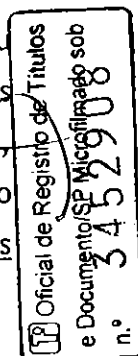
17 se obrigaram a: (i) adquirir os Imóveis após o cancelamento da hipoteca constante nas matrículas dos Imóveis Hipotecados (conforme abaixo definido), (ii) reformar/adaptar uma edificação para a instalação e operação de um *call center*, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora ("Call Center"), a ser implementado sobre os Imóveis (iii) realizar a uma expansão do Call Center, adequado às necessidades da Devedora, de acordo com o Terceiro Aditamento ("Expansão", sendo os Imóveis, o *Call Center* e a Expansão, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Empreendimento"), e (iv) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação e no item 1.4 do Segundo Aditamento;



h) em contraprestação à aquisição dos Imóveis, à construção do *Call Center* e à respectiva locação pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da Data de Início do Prazo Locatício, que será considerado para todos os efeitos o dia 01 de setembro de 2011, a Devedora se comprometeu a pagar (i) mensal e postecipadamente, aluguéis no valor de R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos) ("Aluguel"), atualizado anualmente no mês de setembro com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), calculado com base no número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011) e o número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano, observada a possibilidade de substituição desse índice no caso de extinção ou caso seja considerado legalmente inaplicável, conforme previsto no item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Fiduciante, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação (os direitos creditórios mencionados nas alíneas "i" e "ii" deste considerando doravante denominados "Créditos Imobiliários");

i) adicionalmente, em contraprestação à construção e locação da Expansão, a Devedora obrigou-se ao pagamento de (i) um aluguel adicional correspondente a R\$ 37.412,76 (trinta e sete mil, quatrocentos e doze reais e setenta e seis centavos) ("Aluguel Expansão"), pelo prazo de 112 (cento e doze) meses, contado da data de início do prazo locatício da Expansão, qual seja 01 de maio de 2012 ("Data de Início do Prazo Locatício da Expansão"). Posteriormente à Data de Início do Prazo Locatício da Expansão, o referido aluguel da Expansão será reajustado até o mês de setembro de 2012, tendo como base o índice do IPCA/IBGE acumulado entre o mês de abril de

2012 (publicado em maio de 2012) e o mês de agosto de 2012 (publicado em setembro de 2012), para o pagamento em 01 de outubro de 2012, quando então passará a ser atualizado anual e conjuntamente com o restante do aluguel originariamente devido em razão do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Fiduciante, em virtude da Expansão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação ("Créditos Imobiliários da Expansão" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários, "Créditos Imobiliários Totais");



j) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Fiduciante em relação à aquisição dos Imóveis, estes serão adequados à sua respectiva destinação;

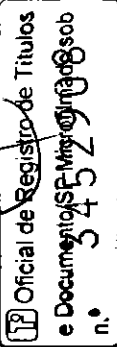
k) nos termos do item 12.1 do Contrato Atípico de Locação, à vista das peculiaridades negociais acima expostas, a Fiduciante e a Devedora reconheceram que a relação jurídica estabelecida no Contrato Atípico de Locação extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pela Fiduciante e pela Devedora no Contrato Atípico de Locação, as disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/91"), especialmente, mas não se limitando, aquelas previstas nos artigos 4º, 19 e 51 do citado diploma legal;

l) nos termos do item 12.1 do Contrato Atípico de Locação, a Devedora declarou e reconheceu expressamente que, dada a atipicidade do Contrato Atípico de Locação, visto que os aluguéis (i) representam remuneração da Fiduciante pela aquisição dos Imóveis e realização da Obra, nos moldes determinados pela Devedora; (ii) representam remuneração pela locação pelo período total do Contrato Atípico de Locação; (iii) servirão de lastro para captação de recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Fiduciante como a Devedora renunciaram, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91. A Devedora, por sua vez, reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Fiduciante em relação à aquisição dos Imóveis, estes seriam adequados à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando "c" acima;

m) em 10 de fevereiro de 2011, a Fiduciante, a Kozmus 17 e a promitente vendedora dos Imóveis celebraram Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com

Handwritten signatures and circular stamps at the bottom right of the page. There are two distinct circular stamps, one of which appears to be a notary seal, and several overlapping handwritten signatures in black ink.

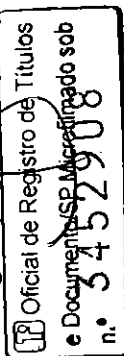
Condições Resolutivas e Outras Avenças (“Promessa de Venda e Compra”) por meio do qual a proprietária C.C.I.C. ENTREPOSTO FRIGORÍFICO LTDA., sociedade comercial limitada com sede na Rua Dona Clara, n.º 118, Bairro Madureira, CEP 21310-030, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.223.355/0001-07 prometeu, em caráter irrevogável e irretratável, conceder à Fiduciante o direito real de superfície dos Imóveis pelo prazo de 10 (dez) anos, e à Kozmus 17 a propriedade residual dos Imóveis, mediante a celebração de *Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície*, por meio da qual os anteriores proprietários dos Imóveis outorgarão o direito real de superfície dos Imóveis à Fiduciante e a celebração de *Escritura Pública de Compra e Venda*, por meio da qual os anteriores proprietários do Imóvel alienarão à Kozmus 17 a propriedade dos Imóveis deduzida do direito real de superfície;



- n) pelo Primeiro Aditamento à Promessa de Venda e Compra, o atual proprietário dos Imóveis formaliza a imissão da Fiduciante e da Kozmus 17 na posse dos Imóveis;
- o) em 17 de janeiro de 2012, a Promessa de Venda e Compra foi prenotada perante o 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ e registrada em 19 de março de 2012, sob nº R. 13 na matrícula 26.931, R. 21 na matrícula 75.797 e R. 3 na matrícula 97.810;
- p) nos termos do item 20.1 do Contrato Atípico de Locação, durante a Obra, a Fiduciante exigiu a contratação de seguro para a construção do Empreendimento com cobertura de (i) Riscos de Engenharia; e de (ii) Responsabilidade Civil;
- q) a Devedora e a Fiduciante firmaram em 01 de fevereiro de 2011 o Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação determinando (i) valor do aluguel mensal relativo ao aluguel do *Call Center*; e (ii) prazo para construção da Obra relativos ao *Call Center*;
- r) a Devedora contratou Seguro Patrimonial dos Imóveis, conforme item 20.2 do Contrato Atípico de Locação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício em 01 de setembro de 2011, e compromete-se a aumentar o valor da cobertura da apólice de Seguro Patrimonial para contemplar o valor atribuído à Expansão, conforme item 1.6 do Terceiro Aditamento;
- s) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora apresentou fiança bancária com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de locação, no prazo de até 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício, conforme Cláusula 10 do Contrato Atípico de Locação, e ainda, deverá ampliar a fiança bancária para que a garantia seja equivalente a 12 (doze) meses da soma

do Aluguel Original com o Aluguel Expansão;

t) tendo em vista: (i) a necessidade da Devedora em ocupar e utilizar o Empreendimento, e (ii) que os imóveis objeto das matrículas nºs 75.797 e 26.931 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, encontram-se hipotecados a terceiros ("Imóveis Hipotecados"), o que impede a conclusão de suas aquisições, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus na forma estabelecida no Contrato Atípico de Locação, as Partes conjuntamente decidiram por iniciar as obras para execução dos projetos aprovados pela Devedora, mesmo não tendo sido formalizada a aquisição dos imóveis, conforme previsto no Segundo Aditamento;



u) conforme Segundo Aditamento, as Partes deliberaram que a aquisição dos Imóveis somente será realizada após o cancelamento das hipotecas constantes nas matrículas dos Imóveis Hipotecados e da superação de outras eventuais pendências, e que tal fato não impede a ocupação do *Call Center* e o consequente início da plena vigência da locação, tendo sido consideradas superadas as condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação;

v) em razão da superação das condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação foi determinado que a Data de Início do Prazo Locatício é o dia 01 de setembro de 2011, observado, ainda, que a Data de Início do Prazo Locatício da Expansão é o dia 01 de maio de 2012;

w) a Fiduciante é legítima titular dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Imobiliários da Expansão, tendo cedido os Créditos Imobiliários e Créditos Imobiliários da Expansão à Fiduciária, por meio da celebração do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão da Expansão (conforme abaixo definidos);

x) a Fiduciante emitiu, por meio da celebração do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, em 24 de outubro de 2011, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI");

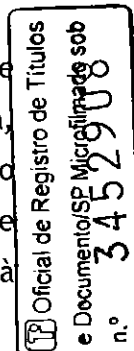
y) a Fiduciante emitiu, por meio da celebração do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, em 01 de agosto de 2012, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da

Expansão ("CCI Expansão", sendo a CCI Expansão também designada, quando em conjunto da CCI, simplesmente como "CCI Totais");

z) por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado, em 24 de outubro de 2011, a Fiduciante cedeu, sob condição suspensiva, os Créditos Imobiliários à Fiduciária ("Contrato de Cessão"). E ainda, por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Outras Avenças, firmado em 01 de agosto de 2012, a Fiduciante cedeu, sob condição suspensiva, os Créditos Imobiliários da Expansão à Fiduciária ("Contrato de Cessão da Expansão");

aa) Sem prejuízo da existência da hipoteca sobre os Imóveis Hipotecados, conforme mencionado no considerando "t" acima, a Fiduciante obrigou-se, de forma irrevogável e irretratável, a constituir a alienação fiduciária sobre os Imóveis ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), na forma prevista no Contrato de Cessão, em garantia de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória, ao pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão ("Obrigações Garantidas"). Adicionalmente, a Fiduciante obrigou-se a constituir a presente cessão fiduciária de direitos creditórios que eventualmente sobejassem após o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes") em garantia de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários da Expansão, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no Contrato de Cessão da Expansão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória, ao pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão da Expansão ("Obrigações Garantidas Expansão")

ab) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada ("Instrução CVM 414") e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei



Handwritten signatures and circular stamps at the bottom of the page. There are two circular stamps, one on the left and one on the right, both containing illegible text. There are also several handwritten signatures and initials scattered around the stamps.

n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("da Lei n.º 9.514/1997");

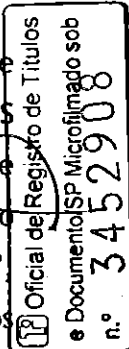
ac) por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 24 de outubro de 2011, entre a Fiduciária e a **PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, situada na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.227.994/0001-50 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização" respectivamente), a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série de sua 2ª Emissão, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI");

ad) por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 01 de agosto de 2012, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização da Expansão"), a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários da Expansão, representados pela CCI Expansão, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série de sua 2ª Emissão, nos termos da Lei nº 9.514/1997 ("CRI Expansão")

ae) os CRI Expansão foram objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta"), em que o **BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.**, sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58 figurou como instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão da Beta Securitizadora S.A.*, firmado, em 01 de agosto de 2012, entre a Fiduciária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição da Expansão");

af) Integraram a Oferta os seguintes documentos: (i) o Contrato Atípico de Locação; (ii) a Escritura de Emissão da Expansão; (iii) o Contrato de Cessão da Expansão; (iv) o Termo de Securitização da Expansão; (v) o Contrato de Distribuição da Expansão; e (vi) os Boletins de Subscrição dos CRI Expansão (sendo todos os referidos documentos doravante denominados "Documentos da Operação"), e

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



Handwritten signatures and circular stamps at the bottom of the page. There are several overlapping signatures and two circular stamps, one of which appears to be a notary seal.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes ("Contrato"), nos termos do item 1.9 da Cláusula Primeira do Contrato de Cessão da Expansão, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Em garantia das Obrigações Garantidas Expansão a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária o saldo que eventualmente sobejar após o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis ("Direitos Creditórios Remanescentes").

1.1.1 Caso haja o inadimplemento dos Direitos Creditórios Remanescentes, no todo ou em parte, respeitadas as disposições previstas nos Documentos da Operação, caberá única e exclusivamente à Fiduciária, por si ou por meio de terceiros, realizar o procedimento de cobrança e execução de tais Direitos Creditórios Remanescentes, na forma prevista na legislação aplicável.

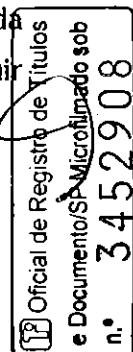
1.1.2 A Fiduciante será responsável, em relação aos respectivos Direitos Creditórios Remanescentes, pelo pagamento de todas e quaisquer despesas, taxas, honorários e emolumentos devidos em decorrência do quanto previsto no item 1.1.1, acima.

1.2 A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Remanescentes, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se na data de assinatura deste Contrato e subsistirá até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas Expansão.

1.2.1 O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas Expansão não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes.

CLÁUSULA SEGUNDA - DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS REMANESCENTES

2.1 Os Direitos Creditórios Remanescentes objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes constituída por meio deste Contrato serão descritos e caracterizados quando da



Handwritten signatures and circular stamps, likely representing the signatures of the parties involved in the contract, located at the bottom right of the page.

excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis pela Fiduciária, pela Fiduciária, responsável pela excussão mencionada.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS EXPANSÃO

3.1. Características das Obrigações Garantidas Expansão: As Obrigações Garantidas Expansão têm as características descritas no Contrato Atípico de Locação e no Contrato de Cessão da Expansão que, para os fins do artigo 66-B, *caput*, da Lei nº 4.728/65 e do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997, constituem partes integrantes e inseparáveis deste Contrato, como se nele estivessem transcritos.

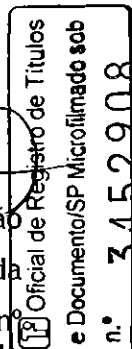
3.2. Descrição das Obrigações Garantidas Expansão: Sem prejuízo do disposto no item 3.1 acima, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas Expansão apresentam as seguintes características:

a) **Créditos Imobiliários da Expansão:**

1) Valor Nominal: R\$ 4.077.991,05 (quatro milhões, setenta e sete mil, novecentos e noventa e um reais e cinco centavos), correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da Expansão, na data de 01 de agosto de 2012, conforme previsto no Contrato Atípico de Locação;

2) Valor Total da Prestação e Forma de Pagamento: 109 (cento e nove) parcelas mensais fixas de R\$ 37.412,76 (trinta e sete mil, quatrocentos e doze reais e setenta e seis centavos), em 01 de agosto de 2012, a primeira delas vencendo-se em 03 de setembro de 2012, e as demais no segundo Dia Útil após o primeiro Dia Útil de cada um dos meses subsequentes, a serem acrescidas da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";

3) Atualização monetária: O valor das parcelas dos Créditos Imobiliários da Expansão serão reajustados anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei. A partir da Data de Início do Prazo Locatício da Expansão, sendo que o referido aluguel da Expansão será reajustado até o mês de setembro de 2012, tendo como base o índice do IPCA/IBGE acumulado entre o mês de abril de 2012 (publicado em maio de 2012) e o mês de agosto de 2012 (publicado em setembro de 2012), para o pagamento em 01 de outubro de 2012, quando então passará a ser atualizado anual e conjuntamente com o restante do aluguel originariamente devido em razão do Contrato Atípico de Locação no mês de setembro;



Handwritten signatures and circular stamps at the bottom of the page. There are several overlapping circular stamps, some of which appear to be official seals or notary stamps. The signatures are written in dark ink.

4) Juros remuneratórios: taxa de 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento), expressa em 252 (duzentos e cinquenta e dois) e calculada conforme disposto na cláusula quarta do Termo de Securitização da Expansão;

5) Encargos moratórios: Os aluguéis mensais devidos e não pagos na data de vencimento, conforme item 9.3 do Contrato Atípico de Locação, sujeitarão a Devedora ao pagamento de: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária *pro rata die*, de acordo com a variação do IPCA/IBGE ou índice que o substitua de acordo com o item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (c) multa por atraso de 2% (dois por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e 5% (cinco por cento) caso o atraso seja igual ou superior a 6 (seis) dias corridos, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso;

6) Data de vencimento final: 01 de setembro de 2021; e

7) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Contrato Atípico de Locação;

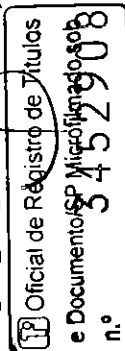
b) **Obrigação de Recompra Compulsória**, conforme prevista no Contrato de Cessão da Expansão:

1) O Valor de Recompra Compulsória será o somatório do Valor Nominal Unitário dos CRI Expansão em circulação corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a última Data de Aniversário até a data do efetivo resgate, calculada de forma análoga ao estabelecido no 4.1.3.2 do Termo de Securitização da Expansão, acrescido de remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento prevista pela Fiduciária para pagamento dos CRI Expansão;

2) Encargos moratórios: aqueles previstos no subitem 3.5.1 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: em até 5 (cinco) Dias Úteis observado eventual período de cura estabelecido, a contar do recebimento de notificação realizada pela Fiduciária, noticiando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória, conforme previstos no Contrato de Cessão da Expansão ;

4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme nº 3 desta alínea "b";



Handwritten signatures and circular stamps, likely official seals or signatures of the parties involved in the document.

5) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão da Expansão;

c) **Multa Indenizatória**, conforme prevista no Contrato de Cessão da Expansão:

1) Em ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, conforme previstos e definidos no Contrato de Cessão da Expansão, a Fiduciante se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Fiduciária uma multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor corresponderá ao somatório do Valor Nominal Unitário dos CRI Expansão em circulação corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a última Data de Aniversário até a data do efetivo resgate dos CRI Expansão, calculada de forma análoga ao estabelecido no item 4.1.3.2 do Termo de Securitização da Expansão, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento até a data do efetivo resgate, calculado conforme disposto no Termo de Securitização da Expansão;

2) Encargos moratórios: aqueles previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão da Expansão;

3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento, pela Fiduciante, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Fiduciária noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, conforme previstos e definidos no Contrato de Cessão da Expansão, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, dos mesmos encargos moratórios previstos no Termo de Securitização da Expansão para os CRI Expansão;

4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "c";

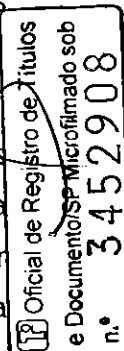
5) O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão da Expansão;

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

4.1 A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, em relação aos Documentos da Operação, em especial mas não se limitando ao o Contrato Atípico de Locação e Contrato de Cessão da Expansão, e aos Direitos Creditórios Remanescentes, que:

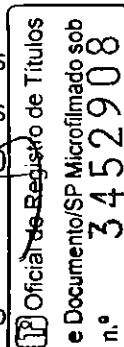
Oficial de Registro de Títulos
e Documentos
n.º 3452908

- a) os Documentos da Operação consubstanciam-se e consubstanciar-se-ão, durante a vigência desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes, em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- b) exceto conforme autorizado nesta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes, não constituirão sobre os Direitos Creditórios Remanescentes, durante a vigência desta de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes, quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Remanescentes em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas Expansão.
- c) não têm conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, Direitos Creditórios Remanescentes ou, ainda que indiretamente, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes objeto do presente Contrato;
- d) não têm conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso, relacionadas aos Imóveis, bem como no que se refere ao desenvolvimento dos mesmos, que afetem ou possam vir a afetar os respectivos Direitos Creditórios Remanescentes ou, ainda que indiretamente, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes objeto do presente Contrato;
- e) no melhor conhecimento, os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os respectivos Direitos Creditórios Remanescentes ou, ainda que indiretamente, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes objeto do presente Contrato e;
- f) não têm conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os respectivos Direitos Creditórios Remanescentes ou, ainda que



indiretamente, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes objeto do presente.

4.2 A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro do presente Contrato e seus eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes da Fiduciante, da Fiduciária e do Interveniante que firmam este Contrato, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar da data da respectiva celebração.



4.2.1 Não obstante o disposto no item 4.2 acima, caso a Fiduciante não efetue o registro do respectivo Contratos nos termos ali referidos, fica a Fiduciária autorizada a proceder ao mencionado registro, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas incorridas pela Fiduciária para tal.

4.2.2 A Fiduciante obriga-se a manter o registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes, objeto deste Contrato, na forma aqui estabelecida, em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações Garantidas Expansão sejam integralmente cumpridas.

4.3 Exceto conforme permitido nesta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes, durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante obriga-se a não:

- a) vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar os respectivos Direitos Creditórios Remanescentes enquanto estiverem sujeitos à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes objeto do presente Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária; e
- b) praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os respectivos Direitos Creditórios Remanescentes, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios Remanescentes, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituídos, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto nesta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes;

4.4 Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as Partes estabelecem

Handwritten signatures and circular stamps of the parties involved in the contract. The stamps are from the Office of Registration of Titles and Documents (Cartório de Registro de Títulos e Documentos) in São Paulo.

que a Fiduciante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Direitos Creditórios Remanescentes ("Documentos Comprobatórios").

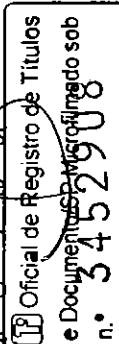
4.5 A Fiduciante aceita a sua nomeação como fiel depositária dos respectivos Documentos Comprobatórios, conforme estabelecido no item 4.4. acima, que ficarão sob sua guarda e custódia, ou de terceiro designado - na figura de seus representantes, os quais serão também responsáveis pelos respectivos Documentos Comprobatórios, comprometendo-se a providenciar no prazo de 15 (quinze) dias corridos, sempre que solicitado pela Fiduciária, os Documentos Comprobatórios ou cópia reprográfica autenticada destes, caso estejam sob custódia de terceiro. A esse respeito, neste ato, declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos respectivos Documentos Comprobatórios ou cópia reprográfica autenticada à Fiduciária, quando solicitados nos termos do subitem 4.6.1, abaixo, assumindo responsabilidade por todos os prejuízos comprovados que venha a causar a Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

4.5.1 Não obstante o disposto no item 4.5, acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os respectivos Documentos Comprobatórios ou cópia reprográfica autenticada a Fiduciária, no local por eles indicado, em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de notificação nesse sentido.

CLÁUSULA QUINTA - RECEBIMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS REMANESCENTES E SUA ADMINISTRAÇÃO

5.1 Os Direitos Creditórios Remanescentes serão recebidos e creditados, logo após a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, direta, automática e exclusivamente na seguinte conta corrente de titularidade da Fiduciária: Conta nº 17530-4, Agência 0185, Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341) ("Conta Remanescentes")

5.1.1 Adicionalmente, caso os Direitos Creditórios Remanescentes sejam, de alguma forma, creditados em contra corrente da Fiduciante, esta se obriga a transferi-los, no prazo de máximo de 1 dia útil do recebimento dos Direitos Creditórios Remanescentes, à Conta Remanescente, sob pena de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, sobre os valores não repassados, além de atualização monetária pelo mesmo índice dos Créditos Imobiliários da Expansão, tudo calculado *pro rata die*, se necessário.



5.2 Todas as movimentações da Conta Remanescente serão realizadas pela Fiduciária.

5.2.1 Sem prejuízo de outras obrigações decorrentes de sua atuação como credora fiduciária, a Fiduciária compromete-se a enviar, quinzenalmente, ou quando solicitado pela Fiduciante neste sentido, extratos atualizados da Conta Remanescente.

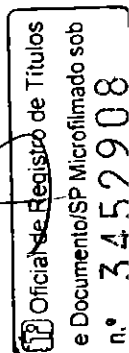
5.3. Aplicar-se-á à presente garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.

5.4 A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os respectivos valores depositados na Conta Remanescente e/ou sobre eventuais transferências necessárias desses valores.

CLÁUSULA SÉXTA - EXECUÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS REMANESCENTES

6.1 Verificado o atraso no pagamento de qualquer uma das Obrigações Garantidas Expansão, respeitados eventuais prazos de cura, e somente após excutida a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Direitos Creditórios Remanescentes ora cedidos fiduciariamente serão utilizados pela Fiduciária para pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários da Expansão e das demais Obrigações Garantidas Expansão vencidas e não pagas, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.

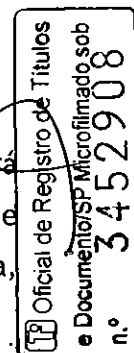
6.2 Na hipótese do item 6.1, acima, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Remanescentes todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas Expansão, observado o disposto no § 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965.



The bottom of the page features several handwritten signatures and circular stamps. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there is a circular stamp with some illegible text inside. To the right of this, there is another circular stamp, also with illegible text. Further right, there is a large, stylized signature that appears to be "J. B.". On the far right, there is another circular stamp with illegible text.

6.2.1 A Fiduciante desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos.

6.2.2 A excussão dos Direitos Creditórios Remanescentes, na forma aqui prevista, será eventualmente procedida somente após a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária, nos termos das Obrigações Garantidas Expansão.



6.3 Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Remanescentes para pagamento das Obrigações Garantidas Expansão, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente coberto pela Devedora e/ou pela Fiduciante, conforme o caso, nos termos previstos no § 2º do artigo 19 da Lei nº 9.514/1997.

6.4 Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Remanescentes para pagamento das Obrigações Garantidas Expansão, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, em conta corrente por ela oportunamente indicada.

6.5 Em quaisquer das hipóteses previstas nos itens 6.1 e 6.2, acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os Direitos Creditórios Remanescentes que estejam depositados na Conta Remanescente para qualquer outra conta corrente de escolha da Fiduciária.

6.6 A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todas as despesas decorrentes do presente Contrato para sua efetivação, formalização e eventual execução.

6.7 À Fiduciária compete o direito de usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber os Direitos Creditórios Remanescentes e exercer os demais direitos conferidos à Fiduciante nos instrumentos representativos dos Direitos Creditórios Remanescentes.

Handwritten signatures and two circular stamps at the bottom right of the page.

6.8 Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas Expansão, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes, objeto do Contrato, se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Remanescentes será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO TÉRMINO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS REMANESCENTES E DA LIBERAÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS REMANESCENTES

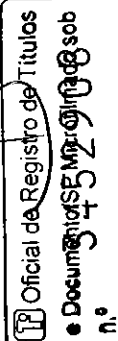
7.1 Mediante o cumprimento integral das Obrigações Garantidas Expansão, este Contrato será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Remanescentes, devendo a Fiduciária retroceder, transferir e/ou entregar à Fiduciante os Direitos Creditórios Remanescentes que possam estar sob a sua posse e que ainda não tenham sido liquidados de acordo com este Contrato, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária decorrentes dos Direitos Creditórios Remanescentes.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos.

8.2 O presente Contrato substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Remanescentes à Fiduciária, os termos estabelecidos nesta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes prevalecerão em qualquer hipótese.

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



Handwritten signatures and circular stamps at the bottom of the page. There are two circular stamps, one on the left and one on the right, both containing illegible text. There are several handwritten signatures, including a large one on the left and a smaller one on the right.

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

8.5 O Contrato é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

8.6 Exceto conforme permitido neste Contrato, fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos que afetem direta ou indiretamente os deveres e/ou obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária.

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

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

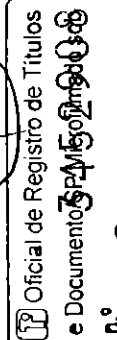
CLÁUSULA NONA- DO FORO DE ELEIÇÃO

9.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

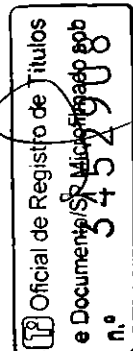
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes em Garantia, firmado, em [•] de [•] de [•], entre a Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A., Beta Securitizadora S.A. e Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A.)



KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. - *Fiduciante*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

BETA SECURITIZADORA S.A. - *Fiduciário*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. - *Interveniente*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº: