

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 295ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Emissora”, “Securitizadora” ou “Credora”); e,

na qualidade de agente fiduciário,

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado nos termos de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”) (sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, “Partes” e, individualmente e indistintamente, “Parte”);

**CONSIDERANDO QUE:**

- 1) A Securitizadora, sendo única e legítima titular da CCI (conforme definida abaixo) e, por meio deste Termo de Securitização (conforme definido abaixo) e dos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo) emite, em regime fiduciário, os CRI (conforme definidos abaixo) objeto deste Termo de Securitização, com lastro na CCI;
- 2) Os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da colocação dos CRI no mercado de capitais serão transferidos pela Securitizadora à Cedente (conforme definida abaixo) em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo), mediante a observação das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo);

Resolvem a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 9.514 (conforme definida abaixo), a Instrução

CVM nº 414 (conforme definida abaixo) e a Instrução CVM nº 476 (conforme definida abaixo), conforme os termos e condições a seguir descritos:

### GLOSSÁRIO:

Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, estejam no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

<b>Termo Definido</b>	<b>Localização (item deste Termo de Securitização)</b>
<u>“Administração dos Créditos Imobiliários”</u>	significa a administração dos Créditos Imobiliários, incluída a respectiva cobrança e demais questões inerentes a esta função administrativa, conforme item (1.3.3) deste Termo de Securitização.
<u>“Agente Escriturador”</u>	significa a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, conforme item (6.7.1) deste Termo de Securitização.
<u>“Alienação Fiduciária”</u>	significa a alienação fiduciária em garantia constituída em favor da Securitizadora pela EBAMAG sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente, com a interveniência e anuência da Cedente, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, para assegurar o fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme item (2.6) deste Termo de Securitização;
<u>“Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários”</u>	significa a obrigação incondicional, irrevogável e irretratável da Cedente de recomprar ou adquirir compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI,

nas hipóteses de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI.

“Amortização e Juros”

significa cada parcela de Amortização Programada dos CRI e dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme itens (6.12) a (6.14) deste Termo de Securitização.

“Amortização Programada”

significa cada amortização programada do valor do principal dos CRI, a ser realizada nas Datas de Pagamento, conforme sistemática do item (6.14.1) deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

significa a Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, conforme item (6.8.4) deste Termo de Securitização.

“Assembleia Geral”

significa a assembleia dos titulares dos CRI que poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação; ou (iv) pela CVM, conforme item (12.2.1) deste Termo de Securitização.

“Atualização Monetária”


significa a atualização monetária que recairá sobre os CRI, conforme sistemática do item (6.11.1) deste Termo de Securitização.

“Banco Liquidante”

significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.671.190/0001-04, conforme item (9.1.1.j) deste Termo de Securitização.

“Banco Votorantim”

significa o Banco Votorantim S.A., instituição financeira devidamente constituída e existente



de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03.

“Bens Vinculados”

significa os Créditos Imobiliários, as Garantias constituídas em favor da Securitizadora conforme os Documentos da Operação, assim como todos os direitos, garantias, valores, multas, indenizações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, e todas e quaisquer outras garantias descritas ou no futuro incluídas ou somadas aos Documentos da Operação, os quais são expressamente vinculados à Emissão dos CRI, conforme item (7.1.1) deste Termo de Securitização.

“Carta de Fiança”

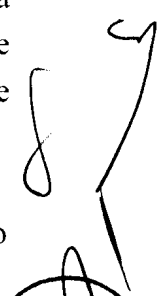
significa a carta de fiança emitida por instituição financeira no âmbito do Contrato de Locação, a qual foi contratada pela Devedora e tem como objeto a garantia das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação. O valor da carta de fiança corresponde e deverá sempre corresponder a 12 (doze) aluguéis mínimos, valor este que será atualizado monetariamente na mesma proporção e periodicidade e pelos mesmos índices de correção do valor locativo.

“CCI”

significa a Cédula de Créditos Imobiliários de nº 001, série TONI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, datado de 3 de janeiro de 2013, conforme item (4.1) deste Termo de Securitização.

“CDB”

significa o(s) certificado(s) de depósito bancário



emitido(s) pelo Banco Votorantim, a ser(em) adquirido(s) pela Securitizadora com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos investidores depositados na Conta de Centralização, e posteriormente resgatados, conforme procedimentos descritos no Contrato de Cessão.

“Cedente”

significa a Transportes Toniato Ltda., sociedade limitada com sede no Município de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Presidente Getúlio Vargas, nº. 175, Monte Cristo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 29.291.184/0001-78.

“CETIP”

significa a CETIP S.A. – Mercados Organizados, conforme item (4.10) deste Termo de Securitização.

“Código Civil Brasileiro”

significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Código de Processo Civil”

significa a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.

“Condições Precedentes”

significa as condições precedentes definidas nas Cláusulas 6.1 e 6.1.1 do Contrato de Cessão; conforme itens (3.1.) e (3.1.1.) deste Termo de Securitização.

“Contrato de Alienação Fiduciária”

significa o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis”, celebrado entre a EBAMAG e a Cessionária, com a interveniência e anuência da Cedente, em 3 de janeiro de 2013, por meio do qual se convencionou a constituição da Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente.

“Contrato de Distribuição”

significa o “Contrato de Distribuição Pública

com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado em 03 de janeiro de 2013 entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Cedente, conforme item (5.2) deste Termo de Securitização.

“Contrato de Locação”

significa, conforme item (1.1) deste Termo de Securitização, (i) o “Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”, celebrado entre a Cedente, a Devedora e os Ex-Fiadores da Locação, em 28 de fevereiro de 2011, que tem como objeto, regular (a) as condições para a construção de edificação no Imóvel, a qual será realizada com o intuito de atender as especificações de uso da Devedora, e (b) a locação do Imóvel à Devedora; (ii) o Primeiro Aditamento; e (iii) o Segundo Aditamento.

“Coordenador Líder”

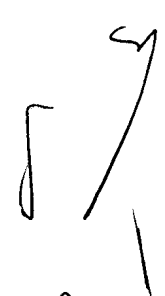
significa o Banco Votorantim S.A.

“Conta de Centralização”

significa a conta corrente nº. 18.974-5, Agência 0910, aberta e mantida junto ao Banco Itau Unibanco S.A., de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI, destinada a receber (i) os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos investidores; e (ii) os pagamentos da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme item (1.2.4) deste Termo de Securitização.

“Créditos Imobiliários”

significa, conforme itens (1.1.3) e (1.2.1) deste Termo de Securitização, (i) o direito de recebimento de 100% (cem por cento) do somatório dos aluguéis mensais, devidos nos termos do Contrato de Locação, perfeitamente



descritos e caracterizados no Anexo C do Contrato de Cessão; e (ii) todos e quaisquer outros direitos de crédito devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial do Imóvel, entre outras), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação.

“CRI”

significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto deste Termo de Securitização, conforme Cláusula Sexta do presente instrumento.

“CVM”

significa a Comissão de Valores Mobiliários, conforme item (6.8.3) deste Termo de Securitização.

“Data de Emissão”

significa o dia 03 de janeiro de 2013, conforme item (6.2.1) deste Termo de Securitização.

“Data de Pagamento”


significa cada data de pagamento de Amortização e Juros, nos termos dos itens (6.12) a (6.14) deste Termo de Securitização.

“Data de Vencimento”

significa o dia 07 de fevereiro de 2019, conforme item (6.6.1) deste Termo de Securitização.

“Despesas”

significa (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Securitizadora; (ii) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora; e (iii) despesas



com a publicação da documentação societária da Securitizadora, conforme item (5.1) deste Termo de Securitização.

“Devedora”

significa a Raia S.A., sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Panamericana, nº. 57, Alto de Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.605.664/0001-06.

“Dia Útil”

significa todo dia com exceção de sábado, domingo e feriados nacionais.

“Documentos da Operação”

significa os seguintes documentos e seus eventuais aditamentos: o Contrato de Cessão, o Contrato de Locação, a CCI, o Contrato de Distribuição, este Termo de Securitização, o Boletim de Subscrição, o Contrato de Alienação Fiduciária, entre outros relacionados no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

“EBAMAG”

significa a EBAMAG Armazens Gerais Logística Ltda., sociedade limitada com sede no Município de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Presidente Dutra, s/nº., Km 268,4, São Luiz, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.132.620/0001-72.

“Emissão”

significa a 295ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora, conforme item (6.1.1) deste Termo de Securitização.

“Empresa de Auditoria”

significa a empresa de auditoria independente registrada na CVM a qual serão submetidas as contas e balanços da Securitizadora, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, conforme alínea “c” do item (9.1.1) deste Termo de Securitização.

“Evento de Inadimplemento”

significa os eventos de inadimplemento



previstos na Cláusula Décima, conforme item (6.15.1.) deste Termo de Securitização.

“Evento de Vencimento Antecipado dos CRI”

Significa(m) o(s) Evento(s) de Inadimplemento que (i) constitui(em) hipótese de vencimento antecipado automático dos CRI, ou (ii) em virtude de deliberação dos investidores dos CRI, tomada conforme procedimentos descritos neste Termo de Securitização, constitui(em) hipótese de vencimento antecipado dos CRI, acarretando, em ambos os casos, a obrigação de a Cedente realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme item (6.15.3.) deste Termo de Securitização.

“Fluxo de Pagamentos”

significa o fluxo de pagamentos das Amortizações e Juros constante no Anexo IV deste Termo de Securitização;

“Ex-Fiadores da Locação”

Significa (i) Antonio Carlos Pipponzi, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº. 5.519.215 e inscrito no CPF/MF sob o nº. 454.326.788-53, e sua esposa, Isaura Maria Wright Pipponzi, brasileira, casada, tradutora e intérprete, portadora da cédula de identidade RG nº. 7.387.794 e inscrita no CPF/MF sob o nº. 920.696.228-00, ambos residentes e domiciliados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758, 4º andar, Itaim Bibi; e (ii) Franco Maria Davide Pietro Pipponzi, falecido em 27 de outubro de 2012, o qual era italiano, economista, portador da cédula de identidade RG nº. 3.357.948 e inscrito no CPF/MF sob o nº. 023.661.508-49, casado pelo regime de separação total de bens obrigatória com Maria Helena Angelico Hessel Pipponzi, portadora da cédula de identidade RG nº. 3.845.074-4 e inscrita no CPF/MF sob o nº.



153.244.928-33, ambos residentes e domiciliados na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758, 4º andar, Itaim Bibi; e (iii) Rosalia Pipponzi Raia, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº. 4.548.076 e inscrita no CPF/MF sob o nº. 154.088.518-69, residente e domiciliada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758, 4º andar, Itaim Bibi.

“Garantias”

significam as garantias descritas nos itens (2.6) e seguintes deste Termo de Securitização.

“IGPM/FGV”

significa o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóvel”

significa o imóvel matriculado sob nº 11.273, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro, objeto do Contrato de Locação, devidamente descrito no Anexo D ao Contrato de Cessão, conforme item (1.1.1.) deste Termo de Securitização.

“Imóvel EBAMAG”


significa o imóvel matriculado sob nº 83.076, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, devidamente descrito no Anexo G ao Contrato de Cessão.

“Imóvel Alienado Fiduciariamente”

significa o Imóvel EBAMAG, o qual será dado em garantia pela Cedente por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, a ser registrado na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, conforme item (2.6) deste Termo de Securitização.

“INSS”

significa o Instituto Nacional do Seguro Social.



“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	significa a Oliveira Trust DTVM S/A, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”	significa a Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”	significa a Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IPC/FIPE</u> ”	significa o Índice de Preços ao Consumidor, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
“ <u>IPTU</u> ”	significa o Imposto Predial Territorial Urbano.
“ <u>ITBI</u> ”	significa o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
“ <u>Juros Remuneratórios dos CRI</u> ”	significa os juros remuneratórios a que farão jus os titulares dos CRI, calculados nos termos do item (6.12.1) deste Termo de Securitização.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	significa a Lei 6.404, de 15 de setembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 6.015</u> ”	significa a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Local da Emissão</u> ”	significa a capital do Estado de São Paulo, conforme item (6.2) deste Termo de Securitização.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

“Obrigações Garantidas”

significam todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas relativamente (i) ao pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pela Cedente; (ii) às demais obrigações pecuniárias assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, inclusive em decorrência das obrigações relacionadas à Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, pagamento do Valor de Reposição e quaisquer indenizações, multas, juros, atualizações monetárias, encargos, despesas, entre outras, previstas no Contrato de Cessão; (iii) ao pagamento dos CRI, inclusive no que se refere à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI como previstos neste Termo de Securitização; e (iv) todas as obrigações do Patrimônio Separado para assegurar o integral pagamento dos CRI.

“Oferta Restrita”

significa a distribuição primária dos CRI, a qual envolverá a realização de distribuição pública com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços, com intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição, conforme previsto no artigo 2º da Instrução CVM nº 476, conforme item (6.8.1) deste Termo de Securitização.

“Ônus”

significa qualquer hipoteca, penhor, caução, alienação fiduciária ou cessão fiduciária, garantia flutuante, anticrese ou qualquer outro ônus ou gravame de qualquer natureza ou espécie.

“Patrimônio Separado”

significa os créditos relativos aos Bens Vinculados destacados do patrimônio da Securitizadora e destinados especificamente à liquidação dos CRI, conforme alínea “a” do



item (7.2.1) deste Termo de Securitização.

“Preço de Aquisição”

significa o valor certo e ajustado de R\$ 10.463.624,37 (dez milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e trinta e setecentavos), descontado o valor da Reserva de Pagamento, a ser pago pela Securitizadora para a Cedente, em moeda corrente nacional, pela cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, conforme item (2.2) deste Termo de Securitização.

“Primeiro Aditamento”

significa o “1º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”, celebrado em 20 de abril de 2011, que tem por objeto aditar o Contrato de Locação, a fim de incorporar os Anexos I a III ao referido instrumento, bem como determinar a área do terreno e a área total construída objeto da locação.

“Reserva de Pagamento”

significa a reserva de pagamento no montante mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), depositada na Conta de Centralização, a crédito do Patrimônio Separado, que a Cedente obriga-se a manter durante todo o prazo de vigência do Contrato de Cessão, conforme item (2.4) deste Termo de Securitização.

“Segundo Aditamento”

significa o “2º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”, celebrado entre a Devedora, a Cedente e os Ex-Fiadores da Locação, datado de 29 de novembro de 2012, que tem por objeto a implementação de determinados aprimoramentos no Contrato de Locação.

“Valor de Reposição”

significa o valor necessário, suficiente, líquido,

certo e exigível que a Cedente deverá pagar à Emissora nas hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, calculado de acordo com a sistemática prevista no item (6.24.1.) deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário”

significa o valor de R\$ 337.536,27 (trezentos e trinta e sete mil, quinhentos e trinta e seis reais e vinte e sete centavos) na Data de Emissão, representativo de cada CRI, conforme item (6.3) deste Termo de Securitização.

Outros termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão o significado a eles atribuído no corpo deste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### **1.1. Origem da CCI e Outras Características**

- 1.1.1. A CCI vinculada ao presente Termo de Securitização corresponde ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação.
- 1.1.2. A CCI foi depositada na Instituição Custodiante, nos termos do §4º, do artigo 18, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”).
- 1.1.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização, tais como valor do aluguel, sistemática de atualização monetária, descrição do Imóvel a eles vinculado, indicação e condições pertinentes aos cartórios de registro de imóveis competentes encontram-se descritas e individualizadas no Anexo VII a este Termo de Securitização.


### **1.2. Prazos e Condições dos Créditos Imobiliários**

- 1.2.1. Os Créditos Imobiliários compreendem: (i) o direito de recebimento de 100% (cem por cento) do somatório dos aluguéis mensais, devidos nos termos do Contrato de Locação, perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo C do Contrato de Cessão;

e (ii) todos e quaisquer outros direitos de crédito devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial do Imóvel, entre outras), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação.

- 1.2.2. Anualmente, ou em menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação, o valor dos aluguéis integrantes dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com a variação percentual acumulada do IGPM/FGV.
- 1.2.3. Na hipótese de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários será devida pela Devedora (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii) correção monetária mensal, pela variação do IGPM/FGV; e (iii) multa por inadimplemento de 2% (dois por cento), sobre o valor total do aluguel.
- 1.2.4. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser feitos diretamente na Conta de Centralização de titularidade da Securitizadora, em seu domicílio bancário, observados os termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão.
- 1.2.5. Fica certo e ajustado que, de acordo com o Fluxo de Pagamentos constante no Anexo IV deste Termo de Securitização e o disposto no Contrato de Cessão, deverá haver um intervalo de ao menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI previstas neste Termo de Securitização.

### **1.3. Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários**


- 1.3.1. Caberá à Securitizadora a cobrança dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora poderá, na forma, tempo e modo assinalados neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, efetuar a cobrança dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.
  - 1.3.2. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário relatórios anuais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivo saldo devedor.
- 

1.3.3. As atividades relacionadas à Administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, conforme disposto no presente item e compreenderão no mínimo as seguintes tarefas:

- (a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão, apurando e informando à Cedente, mensalmente, os valores dos Créditos Imobiliários devidos;
- (b) receber e repassar aos investidores, de forma direta e exclusiva, de acordo com o Contrato de Cessão e este Termo de Securitização, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora e/ou pela Cedente por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos débitos, deles dando quitação; e
- (c) na qualidade de mandatária de cobrança da Cedente, devolver à Devedora, de acordo com o Contrato de Cessão, observado o disposto no item 1.3.4 abaixo, eventuais aluguéis recebidos da Devedora depois da data de liquidação integral dos CRI.

1.3.4. O objeto da cessão consubstanciada no Contrato de Cessão abrange a totalidade dos recebíveis decorrentes do Contrato de Locação. Não obstante, caso eventuais valores sejam pagos pela Devedora à Emissora, agindo na qualidade de mandatária da Cedente, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, depois da data de liquidação integral dos CRI, tais valores pagos em excesso serão devolvidos à Devedora pela Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de seu recebimento.

1.3.5. Após a liquidação integral dos CRI, a Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação da Cedente neste sentido, obriga-se a enviar notificação à Devedora, na forma do Anexo H do Contrato de Cessão, com cópia para a Cedente, por meio da qual (i) informará à Devedora que todos e quaisquer direitos de crédito remanescentes do Contrato de Locação voltam a ser de titularidade exclusiva da Cedente; e (ii) instruirá a Devedora a realizar todos os pagamentos relacionados aos direitos de crédito remanescentes do Contrato de Locação em benefício da Cedente ou de quem esta venha a indicar, na conta corrente a ser comunicada oportunamente pela Cedente.

Handwritten signature and an arrow pointing to the right.



## CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PAGAMENTO DO PREÇO DE AQUISIÇÃO

### *Seção I – Contrato de Cessão*

- 2.1. A Cedente, por meio do Contrato de Cessão, cedeu e transferiu à Securitizadora, que por sua vez adquiriu da Cedente, observados os termos e condições do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários, os quais foram utilizados como lastro para a emissão da CCI pela Securitizadora, sendo certo que o Contrato de Cessão não representa a assunção pela Securitizadora das obrigações, dívidas, multas devidas e/ou posição contratual da Cedente, na qualidade de locadora, no Contrato de Locação.
- 2.2. Pela cessão e transferência dos Créditos Imobiliários vinculados ao Contrato de Locação, a Securitizadora pagará à Cedente o Preço de Aquisição, descontado o valor da Reserva de Pagamento, (i) na mesma data em que ocorrer o cumprimento de todas as Condições Precedentes previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.1.1 do Contrato de Cessão, a critério exclusivo da Emissora, desde que referida data seja um Dia Útil e o cumprimento das Condições Precedentes seja constatado até as 16:00 horas da data em questão; ou (ii) no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que ocorrer o cumprimento de todas as Condições Precedentes previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.1.1 do Contrato de Cessão, a critério exclusivo da Emissora, caso a referida data não seja um Dia Útil ou se o cumprimento das Condições Precedentes for verificado somente após as 16:00 horas da data em referência, sem a incidência de quaisquer encargos ou penalidades.
  - 2.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão, o Preço de Aquisição será corrigido a partir da Data de Emissão até a data de subscrição dos CRI, pela incidência da (i) remuneração equivalente aos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados durante o período em questão; e (ii) a Atualização Monetária verificada no período em questão.
  - 2.2.2. Na hipótese de não verificação das Condições Precedentes de acordo com as condições da Cláusula VI do Contrato de Cessão, a Cedente não fará jus ao Preço de Aquisição.
  - 2.2.3. Na hipótese de ocorrência de um ou mais Eventos de Inadimplemento, a Securitizadora estará autorizada nos termos do Contrato de Cessão a suspender o pagamento do Preço de Aquisição, caso esse pagamento ainda não tenha sido realizado. Nesse caso, a suspensão do pagamento deverá ser comunicada à Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora tenha tomado conhecimento do(s) Evento(s) de Inadimplemento. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do

recebimento, pela Cedente, da notificação de suspensão de pagamento, sem que o(s) Evento(s) de Inadimplemento que ocasionou(aram) a suspensão do pagamento tenha(m) sido sanado(s) pela Cedente, a Securitizadora está automaticamente autorizada a utilizar o Preço de Aquisição para amortização extraordinária proporcional dos CRI, obrigando-se a Cedente a pagar todos os custos, despesas e remunerações devidos à Securitizadora e aos investidores decorrentes da amortização extraordinária dos CRI.

2.2.4. A Cedente obrigou-se no Contrato de Cessão a utilizar os valores relativos ao Preço de Aquisição para quitação integral do empréstimo recebido do Banco Votorantim e liberação do Ônus vinculado ao referido empréstimo, o qual grava a matrícula do Imóvel.

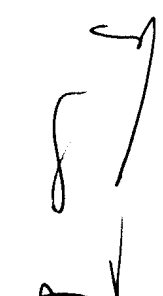
2.3. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Cedente responderá pela solvência da Devedora na qualidade de coobrigada e principal pagadora, obrigando-se, dessa forma, a pagar à Emissora qualquer montante dos Créditos Imobiliários que, por qualquer motivo, não tenha sido pago pela Devedora na data de seu vencimento, incluindo, mas sem se limitar a, aluguéis, multas, indenizações, indenizações pela rescisão do Contrato de Locação, juros, demais encargos moratórios, atualização monetária e todo e qualquer valor devido pela Devedora nos termos do Contrato de Locação que seja necessário ao integral pagamento dos Créditos Imobiliários para fins de liquidação dos CRI. A Cedente renunciou expressamente ao benefício de ordem e a todos os demais benefícios e privilégios em geral, conforme aplicáveis, incluindo sem limitações os benefícios descritos nos artigos 333 § único, 364, 366, 821, 827, 830, 834, 835, 837 a 839 do Código Civil Brasileiro e artigo 595 do Código de Processo Civil.

2.3.1. A Cedente deverá pagar à Emissora todas e quaisquer obrigações que por ela sejam devidas nos termos do item 2.3. acima no mesmo dia do vencimento da parcela dos Créditos Imobiliários inadimplida, independentemente de qualquer notificação, comunicação, intimação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, por meio de depósito de recursos na Conta de Centralização.

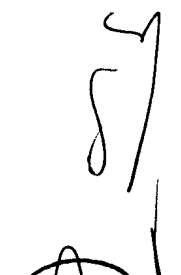
2.3.2. Efetuado o pagamento referido acima, a Cedente sub-rogar-se-á à Emissora, até o valor por ela efetivamente pago, em todos os direitos, pretensões, ações e garantias correspondentes ao percentual dos Créditos Imobiliários que tenham sido pagos pela Cedente, ficando a cargo exclusivo da Cedente a prática de qualquer ato de cobrança, ou a execução de referidos valores.

- 2.3.3. Caso a Cedente não cumpra com suas obrigações reproduzidas no item 2.3 acima no prazo previsto no item 2.3.1. acima, a Emissora fica autorizada a utilizar os recursos da Reserva de Pagamento para fins de cumprimento da obrigação da Cedente.
- 2.4. A fim de facilitar e fazer frente ao cumprimento das obrigações da Cedente por força do Contrato de Cessão, em especial dos procedimentos descritos no item 2.3 acima e no item 6.20.3. abaixo, a Cedente obrigou-se a manter, durante todo o prazo de vigência do Contrato de Cessão, reserva de pagamento no montante mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), atualizado monetariamente pela variação do IGPM/FGV apurada em periodicidade anual, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão, a crédito do Patrimônio Separado, através de depósito na Conta de Centralização, de titularidade da Securitizadora (“Reserva de Pagamento”). A Cedente obrigou-se a repor, no prazo de 1 (um) Dia Útil, a Reserva de Pagamento se os recursos em questão vierem a ser utilizados pela Securitizadora e o valor restante na Reserva de Pagamento for inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), atualizado monetariamente pela variação do IGPM/FGV apurada em periodicidade anual, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão. Os valores da Reserva de Pagamento mantidos pela Securitizadora em favor da Cedente serão investidos em certificados de depósito bancário de emissão do Banco Votorantim, com liquidez diária, devendo ser devolvidos pela Securitizadora à Cedente, juntamente com a eventual remuneração e/ou correção monetária decorrentes do investimento nos referidos certificados de depósito bancário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de liquidação total dos CRI, se já não tiverem sido utilizados para tanto.
- 2.5. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente responsabilizou-se pela existência integral, exigibilidade, legitimidade, correta formalização, caracterização e adimplemento dos Créditos Imobiliários derivados do Contrato de Locação, os quais dão origem ao lastro da CCI emitida pela Securitizadora.

## ***Seção II – Garantias***

- 2.6. A fim de garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, foi outorgada para a Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, Alienação Fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, a qual foi constituída pela EBAMAG, com a interveniência e anuência da Cedente, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, tendo como intuito assegurar o fiel cumprimento das Obrigações Garantidas.
- 2.6.1 A Alienação Fiduciária deverá ser registrada pela EBAMAG no Cartório de Registro de Imóveis com competência sobre o Imóvel Alienado
- 

Fiduciariamente no prazo indicado no item 3.1. abaixo, a fim de formalizar a constituição da referida garantia sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente.

- 2.6.2 O Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, a Alienação Fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente não se encontra devidamente constituída e exequível, entretanto, é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI, considerando o valor de avaliação do Imóvel EBAMAG, nos termos do laudo de avaliação emitido em 13 de junho de 2012 pela Dexter Engenharia S/C Ltda.
- 2.7. A Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, verificada a ocorrência de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, promoverá a execução, integral ou parcial, da Alienação Fiduciária e de quaisquer outras Garantias que venham a ser outorgadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a seu exclusivo critério e na ordem que melhor lhe aprouver.
- 2.8. A obrigação de Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários prevista neste Termo de Securitização e regulada no Contrato de Cessão configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil Brasileiro, de modo que a Cedente obrigou-se de forma definitiva a pagar à Emissora o Valor de Reposição, na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, independentemente da adimplência dos Créditos Imobiliários, ou mesmo de sua existência, validade, natureza, eficácia ou exigibilidade no momento da Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários.
- 2.9. Sem prejuízo da Alienação Fiduciária prevista acima, a Devedora contratou a emissão da Carta de Fiança, prestada por instituição financeira no âmbito do Contrato de Locação. A Carta de Fiança deverá ser renovada nos termos do Contrato de Locação e tem como objeto garantir o cumprimento das obrigações da Devedora no âmbito do Contrato de Locação.
- 2.10. Caso a Devedora (i) não contrate ou não renove a Carta de Fiança, conforme previsto na Cláusula Décima Nona do Contrato de Locação; ou (ii) contrate a emissão da Carta de Fiança por uma instituição financeira que não seja o Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal, Banco BTG Pactual S.A., Banco Votorantim S.A., Banco Safra S.A., Banco HSBC Brasil – Banco Múltiplo S.A. ou Banco Citibank S.A.; a Cedente terá a obrigação de contratar imediatamente a emissão de uma carta de fiança bancária, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Locação, por uma das instituições financeiras mencionadas acima.
- 

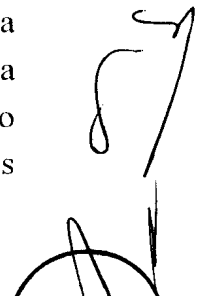
2.11. Caso a Cedente não renove ou não contrate imediatamente a emissão de uma carta de fiança nas hipóteses previstas no item 2.10. acima, a Securitizadora terá a faculdade de renovar e/ou contratar a emissão da carta de fiança diretamente, utilizando-se dos recursos depositados na Reserva de Pagamento para pagamento dos valores devidos à instituição financeira.

2.11.1. O Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, a Carta de Fiança se encontra devidamente constituída e exequível, entretanto, é suficiente para cobertura do montante de 12 (doze) aluguéis mínimos nos termos do Contrato de Locação, porém não é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

2.12. A Cedente deverá realizar a substituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente pela alienação fiduciária em garantia do Imóvel dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da Data de Emissão, conforme disposto no Contrato de Cessão.


2.12.1. A fim de realizar a substituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente referida no item 2.12. acima, a Cedente deverá apresentar à Securitizadora no prazo de até 120 (cento e vinte) dias corridos a contar da Data de Emissão os seguintes documentos previstos no Contrato de Cessão: (i) lista de documentos para auditoria do Imóvel e da Cedente constante no Anexo I do Contrato de Cessão; e (ii) aprovação societária da Cedente, autorizando a constituição de alienação fiduciária em garantia sobre o Imóvel, devidamente arquivada na Junta Comercial competente.

2.12.2. A Securitizadora, com base nos documentos descritos no item 2.12.1. acima, terá o prazo de até 15 (quinze) dias corridos para avaliar, a seu exclusivo critério, a viabilidade jurídica da substituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente (assim entendida a inexistência de quaisquer apontamentos de caráter legal e/ou registrário pertinentes ao Imóvel), podendo, se entender necessário, solicitar documentos e informações adicionais da Cedente. Uma vez encerrado o prazo previsto neste item, a Securitizadora deverá se manifestar quanto à adequação e viabilidade jurídica da substituição, conforme seu exclusivo critério de avaliação. Caso a Securitizadora venha a identificar quaisquer apontamentos relacionados ao Imóvel, a Securitizadora convocará a Assembleia Geral, para que os investidores deliberem sobre a viabilidade da substituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente. Neste caso, o prazo previsto no presente item será prorrogado até a data em que os investidores vierem a deliberar sobre a matéria em questão.



- 2.12.3. Caso a Securitizadora entenda, com base no disposto no item 2.12.2. acima, que a substituição da garantia é juridicamente viável, as seguintes providências deverão ser realizadas, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data em que substituição da garantia tenha sido aprovada pela Securitizadora: (i) a Securitizadora e a Cedente deverão celebrar contrato de alienação fiduciária em garantia do Imóvel, substancialmente equivalente ao atual Contrato de Alienação Fiduciária e em formato satisfatório à Securitizadora; (ii) a Cedente deverá comprovar à Securitizadora o registro do contrato de alienação fiduciária em garantia do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis com jurisdição sobre o Imóvel, a fim de formalizar a constituição da garantia; e (iii) concluídas as providências descritas nos itens (i) e (ii) acima, a Cedente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, no que for aplicável, deverão firmar os aditamentos aos Documentos da Operação que sejam necessários, em formato satisfatório para a Securitizadora e o Agente Fiduciário, no que for aplicável.
- 2.12.4. Uma vez cumpridas as providências previstas no item 2.12.3. acima, a Securitizadora deverá emitir termo de liberação da Alienação Fiduciária constituída sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente, devendo a EBAMAG providenciar a liberação da Alienação Fiduciária de acordo com os procedimentos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária.
- 2.12.5. Nesse sentido, o Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, a alienação fiduciária de Imóvel não se encontra devidamente constituída e exequível, entretanto, é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI, considerando o valor de avaliação do Imóvel, nos termos do laudo de avaliação, emitido em 08 de outubro de 2012 pela Dexter Engenharia S/C Ltda..

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CONDIÇÕES PRECEDENTES DO CONTRATO DE CESSÃO**

- 3.1 No prazo de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da data de celebração do Contrato de Cessão, salvo se de outra forma especificado, a Cedente e/ou a EBAMAG, conforme aplicável, deverão diligenciar para a satisfação das seguintes Condições Precedentes ao pagamento do Preço de Aquisição pela Emissora:
- (a) realizar, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos contados a partir da assinatura do Contrato de Cessão, o registro do Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo e Barra Mansa,
- 

bem como apresentar à Emissora as vias do Contrato de Cessão devidamente registradas nos referidos Cartórios;

- (b) realizar o registro da Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, bem como apresentar à Emissora cópias autenticadas do Contrato de Alienação Fiduciária registrado e da matrícula atualizada do Imóvel Alienado Fiduciariamente, refletindo o registro da Alienação Fiduciária;
- (c) arquivar os atos societários da Cedente e da EBAMAG que autorizam a realização da operação e constituição das Garantias, conforme aplicável, na Junta Comercial competente, bem como apresentar à Emissora cópias autenticadas das referidas atas devidamente assinadas e arquivadas na Junta Comercial;
- (d) apresentar (i) em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de celebração do Contrato de Cessão, os documentos que comprovem que a beneficiária da Carta de Fiança foi alterada a fim de constar a Securitizadora, em termos satisfatórios à Emissora, a seu exclusivo critério, e (ii) no prazo de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da data de celebração do Contrato de Cessão, a Carta de Fiança devidamente registrada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo e Barra Mansa; e
- (e) apresentar à Emissora os documentos que comprovem o endosso do seguro do Imóvel Alienado Fiduciariamente em benefício da Cessionária.

3.1.1 Além das condições mencionadas no item 3.1. acima, também deverão ser verificadas, até o prazo mencionado no referido item 3.1, as seguintes Condições Precedentes ao pagamento do Preço de Aquisição pela Emissora:


- (a) o registro do Termo de Securitização perante o Custodiante, para constituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI; e
- (b) a total e exclusiva integralização dos CRI pelos investidores.

3.2 O Contrato de Cessão não mais vinculará as respectivas partes caso, até a data da integralização dos CRI, ocorra um Evento de Inadimplemento, a declaração de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, ou qualquer evento de vencimento

antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme definido no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e/ou neste Termo de Securitização.

- 3.3 A eficácia da cessão dos Créditos Imobiliários está condicionada, sob pena de o Contrato de Cessão ser considerado resolvido de pleno direito, sem nenhuma penalidade para as respectivas partes, à implementação de todas as Condições Precedentes no prazo do item 3.1 acima, desde que não tenha ocorrido a integralização dos CRI.


#### **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DA CCI VINCULADA À SECURITIZAÇÃO**

- 4.1 Créditos Imobiliários vinculados à Securitização: a CCI, criada através do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, emitida pela Securitizadora em 3 de janeiro de 2013, cujos principais termos e condições encontram-se reproduzidos nesta Cláusula e que lastreia a emissão dos CRI, é uma cédula representativa dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação.
- 4.2 Valor Nominal da CCI: o valor nominal da CCI corresponde a R\$ 18.000.580,40 (dezoito milhões, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos).
- 4.3 Valor Unitário de Emissão da CCI: R\$ 18.000.580,40 (dezoito milhões, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos).
- 4.4 Valor Financeiro de Emissão da CCI: igual ao Valor Unitário de Emissão da CCI.
- 4.5 Prazo e Vencimento da CCI: Os valores devidos por força da CCI serão amortizados e/ou pagos mensalmente, a partir de 05 de fevereiro de 2013, inclusive, até a data de vencimento final, inclusive, ou seja, 05 de março de 2022, nos termos do Contrato de Locação e do Anexo II da CCI.
- 4.6 Local e Forma de Pagamento da CCI: os pagamentos deverão ser feitos diretamente ao titular da CCI na Conta de Centralização, observados os termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão.
- 4.7 Atualização Monetária da CCI: o valor dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com a variação do IGPM/FGV, nos termos do Contrato de Locação.
- 




- 4.8 Encargos Moratórios das CCI: na hipótese de atraso de qualquer dos pagamentos previstos nas CCI, serão devidos: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (ii) correção monetária mensal, pela variação do IGPM/FGV, e (iii) multa por inadimplemento de 2% (dois por cento), sobre o valor total do aluguel.
- 4.9 Multas, Penalidades e Outras Cominações da CCI: as multas, penalidades e demais cominações devidas no âmbito da CCI serão as mesmas constantes no Contrato de Locação.
- 4.10 Identificação da Devedora dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI objeto deste Termo de Securitização: os Créditos Imobiliários que lastreiam a CCI emitida pela Emissora, a qual possui como Instituição Custodiante o próprio Agente Fiduciário e encontra-se registrada na CETIP, e que serve de lastro para os CRI ora emitidos, são devidos integralmente pela Devedora.
- 4.11 Garantias: A CCI não conta com qualquer garantia real, sendo certo que os Créditos Imobiliários que servem de lastro para CCI contam com garantia fidejussória (Carta de Fiança), prestada por instituição financeira no âmbito do Contrato de Locação.
- 4.12 Vencimento Antecipado: Não há hipóteses específicas de vencimento antecipado da CCI.
- 4.13 A CCI individualiza ou descreve, conforme aplicável, o Imóvel objeto do Contrato de Locação e vinculado aos Créditos Imobiliários objeto deste Termo de Securitização.
- 4.14 A CCI foi emitida em série única e sob a forma escritural, sem a emissão de cédulas ou certificados, e o respectivo “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural” permanecerá custodiado na Instituição Custodiante, conforme declaração de custódia constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTO DE CUSTOS E DESPESAS**

- 5.1. A Securitizadora será responsável pelo pagamento das Despesas, incluindo: (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Securitizadora; (ii) despesas com o registro da
- 

documentação societária da Securitizadora; e (iii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora.

- 5.2 A Cedente assumirá e/ou reembolsará, conforme o caso, as despesas e demais valores devidos nos termos do Contrato de Distribuição, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.
- 5.3 Os titulares dos CRI deverão arcar com eventuais despesas e taxas relativas aos CRI, não compreendidas nos itens 5.1 e 5.2 acima, incluindo, sem limitação:
- (a) aquelas cuja responsabilidade não seja expressamente atribuída a outra pessoa;
  - (b) relacionadas à cobrança de quaisquer valores devidos pela Devedora e/ou a Cedente nos Documentos da Operação;
  - (c) a extração de quaisquer tipos de certidões judiciais ou extrajudiciais; e
  - (d) a contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores fiscais relacionados com procedimentos legais necessários para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado.
- 5.4 Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares do CRI são de inteira responsabilidade dos titulares dos CRI.
- 5.5 No caso de destituição da Securitizadora, conforme previsto neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos, na data da respectiva aprovação.
- 5.6 Em razão do disposto no item 5.5 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI ao Agente Fiduciário, na defesa dos interesses dos titulares do CRI incluem: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar ou executar os créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iii) despesas com viagens, estadias e alimentação incorridas pelos administradores do Agente Fiduciário ou pelos
- 

prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

5.7 Custos Fixos da Emissão (“Custos Fixos”): são os custos fixos relacionados à Emissão (conforme abaixo definido), os quais serão pagos e/ou reembolsados diretamente pela Cedente à Securitizadora ou ao Coordenador Líder, conforme aplicável:

- (a) O comissionamento do Coordenador Líder estipulado no Contrato de Distribuição;
- (b) Registro dos CRI e da Oferta Restrita dos CRI na CETIP: equivalente ao somatório de (i) R\$ 243,80 (duzentos e quarenta e três reais e oitenta centavos); e (ii) R\$ 5.202,45 (cinco mil, duzentos e dois reais e quarenta e cinco centavos);
- (c) Remuneração de Implantação do Agente Fiduciário: equivalente a R\$ 10.485,70 (dez mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos), acrescida dos tributos devidos conforme disposto no item 11.5.5 abaixo, a ser paga no prazo de 02 (dois) dias após a celebração do presente Termo de Securitização, referente à remuneração de implantação e a 01 (uma) parcela de remuneração semestral, conforme descrito no item 11.5 abaixo;
- (d) Remuneração da Securitizadora: correspondente a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), acrescido dos tributos aplicáveis, a ser paga na data de liquidação da Oferta Restrita; e
- (e) Honorários advocatícios dos assessores legais da operação.

5.8 Custos periódicos da Emissão (“Custos Periódicos”): são os custos a serem incorridos diretamente ou reembolsados pela Cedente para pagamento dos prestadores de serviços contratados em função da Emissão (conforme abaixo definido), durante o período de vigência dos CRI, conforme segue:

- (a) Agente Fiduciário: equivalente a R\$ 5.242,85 (cinco mil, duzentos e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), acrescido dos tributos devidos conforme

disposto no item 11.5.5 abaixo, atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV, devido semestralmente, com primeiro vencimento no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Emissão; e

- (b) Administração do Patrimônio Separado: equivalente a R\$ 8.000,00 (oito mil reais), acrescido dos tributos aplicáveis, atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV, e devido anualmente, com vencimento no 5º (quinto) Dia Útil do mês dezembro de cada ano.

5.9 Eventuais Custos de Emissão (“Demais Custos”): são os custos, caso necessários, que serão pagos e/ou reembolsados pela Cedente à Securitizadora, se por esta incorridos, para pagamento de despesas eventuais relacionadas à Emissão e aos CRI, conforme segue:

- (a) alteração de parâmetros da CETIP;
- (b) convocação da Assembleia Geral;
- (c) publicidade;
- (d) registro de documentos da Emissão em cartório competente; e
- (e) registro de eventuais aditamentos de documentos da Emissão em cartório competente.


5.10 Exceto se determinado de forma diversa nos Documentos da Operação, todos os Custos Periódicos serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

## **CLÁUSULA SEXTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

A emissão dos CRI objeto deste Termo de Securitização pela Securitizadora observará as seguintes condições e características:

### **6.1. Número de Ordem**

6.1.1. Esta é a 295ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”).



## **6.2. Data e Local de Emissão**

6.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será o dia 03 de janeiro de 2013 e o local da Emissão será a capital do Estado de São Paulo.

## **6.3. Quantidade e Valor Nominal**

6.3.1. Serão emitidos 31 (trinta e um) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 337.536,27 (trezentos e trinta e sete mil, quinhentos e trinta e seis reais e vinte e sete centavos), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”). Não será admitida a distribuição parcial dos CRI ofertados.

## **6.4. Valor Total da Emissão**

6.4.1. R\$ 10.463.624,37 (dez milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e trinta e sete centavos) na Data de Emissão.

## **6.5. Séries**

6.5.1. A presente Emissão será em uma única série, correspondente à 295ª Série.

## **6.6. Prazo e Data de Vencimento**

6.6.1. Os CRI terão prazo de 2.226 (dois mil, duzentos e vinte e seis) dias contados a partir da Data de Emissão e, portanto, terão vencimento final em 07 de fevereiro de 2019.

## **6.7. Forma**

6.7.1. Os CRI serão de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pelo Agente Escriturador, sem a emissão de cártulas ou certificados e contarão com garantias reais e fidejussórias vinculadas aos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela CETIP, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP, na qualidade de proprietária fiduciária dos CRI. Os titulares dos CRI serão beneficiários das garantias previstas nos itens 2.6 e seguintes deste Termo de Securitização.

## **6.8. Procedimento de Colocação e Distribuição**

6.8.1. A distribuição primária dos CRI será pública com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, com intermediação do Coordenador Líder, instituição

87

integrante do sistema de distribuição, conforme previsto no artigo 2º da Instrução CVM nº 476, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição.

6.8.2. Em observância ao disposto na Instrução CVM nº 476, a Oferta Restrita será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, observado que (i) somente será permitida ao Coordenador Líder a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados (conforme abaixo definido); e (ii) os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados. Não obstante o descrito acima, os CRI poderão ser negociados desde que decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476.

6.8.2.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476 (“Investidores Qualificados”), a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e alterações posteriores, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.8.3. Nos termos da Instrução CVM nº 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

6.8.4. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a ANBIMA, de que trata o artigo 25, parágrafo 1º, do Código de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

6.8.5. Os CRI serão registrados para distribuição e negociação nos mercados primário e secundário por meio do “Módulo CETIP 21”, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição e negociação liquidadas e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP.

6.8.6. O valor mínimo de aplicação pelos Investidores Qualificados nos CRI objeto da Oferta Restrita será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). A Oferta Restrita dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI e/ou quando do encerramento do prazo de colocação previsto no Contrato de Distribuição, o que ocorrer primeiro. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta

Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores (*internet*), ou, caso não seja possível, via protocolo físico, e conter as informações indicadas no Anexo I à Instrução CVM nº 476.

6.8.7. Caso a Oferta Restrita dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prévia acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

### **6.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização**

6.9.1. O preço de subscrição de cada CRI será equivalente ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados nos termos da Cláusula 6.12 a seguir, incidentes a partir da Data de Emissão (exclusive) até a data de liquidação financeira da Oferta Restrita (inclusive); e (ii) Atualização Monetária, calculada nos termos da Cláusula 6.11 abaixo, incidentes a partir da Data de Emissão (inclusive) até a data de liquidação financeira da Oferta Restrita (exclusive). A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da CETIP, observado, ainda, o que vier a ser determinado pelo Coordenador Líder e pela Emissora.

6.9.2. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos investidores na data de assinatura dos respectivos boletins de subscrição.

### **6.10. Regime Fiduciário**

6.10.1. Os CRI contarão com a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreia a presente Emissão e outros bens e direitos que compõem o Patrimônio Separado, nos termos da legislação aplicável.

### **6.11. Atualização Monetária**

6.11.1. O saldo devedor unitário de cada um dos CRI será atualizado monetariamente pela variação do IGPM/FGV, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento, conforme a fórmula descrita abaixo:

$$SDa = SDb \times C$$

onde:

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, até a data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**SDb** = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, no mês imediatamente anterior à data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação do IGPM/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

C=1 quando o mês da data de atualização for diferente de abril.

ou

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

onde:

NI<sub>n</sub> = Número Índice do IGPM/FGV do mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização.

NI<sub>0</sub> = Número Índice do IGPM/FGV do mês imediatamente anterior ao mês da emissão dos CRI ou da última data de atualização (último mês de abril passado) o que ocorrer por último.

6.11.2. Caso o IGPM/FGV venha a ser extinto ou se o IGPM/FGV deixar de ser aplicado para atualização monetária dos Créditos Imobiliários por qualquer motivo, a atualização monetária será realizada pelo IPC/FIPE e, na sua falta, pelo IPCA/IBGE.

## 6.12. Juros Remuneratórios dos CRI

6.12.1. Os CRI farão jus a remuneração devida no respectivo mês de apuração, que será equivalente aos juros de 6,90% (seis inteiros e nove décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias calculados *pro rata dies* conforme disposto nos itens abaixo.



6.12.2. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão calculados sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado monetariamente, de acordo com o item 6.11 acima, desde a Data de Emissão ou do último pagamento até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J_i = SDa \times (Fator\_de\_Juros - 1)$$

onde:

**$J_i$**  = Valor unitário dos  $i$ -ésimos juros acumulados. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**$SDa$**  = Saldo devedor unitário atualizado, conforme calculado e definido no item 6.11;

**Fator de Juros** = Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$Fator\ de\ Juros = \left[ \frac{i}{100} + 1 \right]^{\frac{du}{252}}$$

onde:

**$i$**  = Taxa de juros ao ano do(s) CRI informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e

**$du$**  = Número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a última data de pagamento de juros o que ocorrer por último exclusive e a data de pagamento de juros inclusive.

6.12.3. A Emissora deverá realizar a correspondente Amortização e Juros dos CRI, em conformidade com o disposto acima, de modo a manter a vinculação dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e utilizados como lastro da CCI, ao pagamento dos CRI aos seus titulares.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

### 6.13. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortizações Programadas dos CRI

6.13.1. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos mensalmente, juntamente com o pagamento das Amortizações Programadas previstas no item 6.14 abaixo, nas Datas de Pagamento conforme estabelecidas no Fluxo de Pagamentos que consta no Anexo IV, sendo o primeiro pagamento devido em 07 de fevereiro de 2013 e o último na Data de Vencimento dos CRI.

### 6.14. Amortização

6.14.1 Cada CRI será amortizado mensal e sucessivamente a partir de 07 de fevereiro de 2013, inclusive, até a Data de Vencimento, inclusive, ou seja, 07 de fevereiro de 2019, nas Datas de Pagamento e de acordo com os percentuais indicados no Fluxo de Pagamento constante do Anexo IV deste Termo de Securitização (“Amortização Programada”), calculados obedecendo a seguinte expressão:

$$Va_i = [SDa \times Ta_n]$$

onde:

*Vai* = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*SDa* = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme calculado e definido no item 6.11;

*Tan* = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização do(s) CRI do Anexo IV ao presente Termo de Securitização

### 6.15. Evento de Inadimplemento e Evento de Vencimento Antecipado dos CRI

6.15.1. Sem prejuízo das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como um Evento de Inadimplemento dos CRI a ocorrência de qualquer um dos eventos dispostos abaixo:

- (a) a Devedora, a Cedente e/ou a EBAMAG deixarem de cumprir, em conjunto ou isoladamente, qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação ou de qualquer outro Documento da Operação que a Securitizadora e/ou qualquer outra empresa ligada/coligada/controlada e/ou controladora, de forma direta ou indireta, da Securitizadora, tenham firmado com elas e que devam ser cumpridos ou observados, incluindo, mas sem se limitar ao pagamento dos aluguéis mensais, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial do Imóvel, entre outras), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, o qual não tenha sido sanado dentro do prazo de cura estabelecido no respectivo documento, se aplicável;
- (b) a Devedora, a Cedente e/ou a EBAMAG deixarem de cumprir, em conjunto ou isoladamente, qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação ou de qualquer outro Documento da Operação que a Securitizadora e/ou qualquer outra empresa ligada/coligada/controlada e/ou controladora, de forma direta ou indireta, da Securitizadora, tenham firmado com elas e que devam ser cumpridos ou observados, o qual não tenha sido sanado dentro do prazo de cura estabelecido no respectivo documento, se aplicável;
- (c) vencimento antecipado ou inadimplemento, pela Devedora, pela Cedente e/ou pela EBAMAG ou suas respectivas coligadas ou empresas integrantes de seus respectivos grupos econômicos, de quaisquer contratos, cédulas, termos, compromissos, instrumentos ou obrigações a que estejam sujeitas frente a terceiros, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), não sanados no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento;
- (d) por qualquer forma, o Imóvel e/ou o Imóvel Alienado Fiduciariamente sejam objeto de alienação, promessa de alienação, venda, cessão, imposição de gravame, ou constituição de novos Ônus, sem o expresse e prévio consentimento da Securitizadora e dos investidores;
- (e) ocorrência de sinistro total ou parcial envolvendo o Imóvel e/ou o Imóvel Alienado Fiduciariamente, sem que haja pagamento da indenização devida pela companhia seguradora no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de ocorrência do sinistro, por qualquer motivo, perda da propriedade, alienação, desapropriação, perecimento, confisco, oneração, imposição de gravame,

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

imposição de constrição, penhora ou transferência total ou parcial, do Imóvel e/ou do Imóvel Alienado Fiduciariamente;

- (f) se houver a deterioração, desvalorização ou outras hipóteses que afetem o Imóvel Alienado Fiduciariamente tornando necessária a substituição ou reforço das Garantias e a Cedente não providencie a substituição ou reforço, conforme aplicável, na forma e prazo estabelecidos nos instrumentos que formalizem as Garantias;
- (g) se a Cedente, a Devedora e/ou a EBAMAG vierem a sofrer protesto de título, em valor individual ou agregado superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), dentro do prazo de vigência do Contrato de Locação, sem que a sustação seja obtida no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação do protesto, enviada por cartório ou pelo credor interessado;
- (h) se houver pedido de falência da Cedente, da Devedora, da EBAMAG ou de qualquer sociedade coligada ou que esteja sob o mesmo controle direto ou indireto da Cedente, da Devedora e/ou da EBAMAG, por quaisquer classes de credores, o qual não tenha sido elidido no prazo legal, independentemente da efetiva homologação do pedido em questão; ou se a Cedente, a Devedora e/ou a EBAMAG ingressarem em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Cedente, a Devedora e/ou a EBAMAG formular pedido de autofalência ou estiver sujeita a qualquer forma judicial ou extrajudicial de concurso de credores;
- (i) se a Cedente, a Devedora e/ou a EBAMAG não mantiverem o Imóvel e o Imóvel Alienado Fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança ou funcionalidade, ou realizar(em), sem o prévio e expreso consentimento da Securitizadora, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que diminuam o valor de mercado do Imóvel e/ou do Imóvel Alienado Fiduciariamente, ainda que temporariamente;
- (j) se não forem mantidos em dia todos os pagamentos de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais, assim como quaisquer taxas condominiais, contribuições associativas, lançadas, incidentes ou que venham a incidir, sobre o Imóvel e/ou o Imóvel Alienado Fiduciariamente, bem como sobre as benfeitorias que a eles forem acrescidas, exceto se a exigibilidade desses valores estiver suspensa;



- (k) se ocorrer transferência do controle direto ou indireto, redução de capital social, transferência de parte relevante de seus ativos tangíveis e/ou intangíveis, ou operação de incorporação, fusão ou cisão envolvendo a Cedente, a Devedora e/ou a EBAMAG, ou qualquer outra reorganização societária, sem a prévia autorização por escrito da Securitizadora e dos investidores;
- (l) se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Cedente e/ou da EBAMAG realizada sem prévia anuência por escrito da Securitizadora e dos investidores;
- (m) contra a Cedente, a Devedora e/ou a EBAMAG, for movida qualquer ação ou execução ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo administrativa, que afete sua solvência ou liquidez (levando-se em consideração, para tanto, o valor em discussão em tal medida), ou ainda, que afete sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas no Contrato de Cessão, Contrato de Locação e nas Garantias, ou que por qualquer razão afetem os Créditos Imobiliário;
- (n) se forem prestadas informações ou declarações falsas, imprecisas, incorretas ou incompletas, por parte da Cedente e/ou da EBAMAG, no Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (o) ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
- (p) ocorrência de qualquer outra hipótese de vencimento antecipado prevista em lei;
- (q) indeferimento, cassação ou revogação, pela CVM ou por órgão administrativo ou judicial, da dispensa de registro dos CRI;
- (r) se, no entender da Securitizadora, houver ocorrido qualquer violação do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação, deste Termo de Securitização ou de qualquer outro Documento da Operação, a qual não tenha sido sanada dentro do prazo de cura estabelecido no respectivo documento;
- (s) caso os valores recebidos a título de liquidação antecipada total ou parcial ou qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, somados ao valor dos Créditos Imobiliários ainda em aberto, forem inferiores ao valor necessário ao

resgate integral dos CRI e ao pagamento das demais despesas do respectivo Patrimônio Separado;

- (t) a ocorrência de qualquer um dos eventos considerados neste Termo de Securitização, que constitua evento de inadimplemento e/ou que obrigue a Securitizadora a liquidar antecipadamente o Patrimônio Separado;
- (u) a existência, validade e/ou eficácia do Contrato de Locação e/ou de qualquer um dos Documentos da Operação, bem como de qualquer termo e condição do Contrato de Locação e/ou de qualquer um dos Documentos da Operação venha a ser questionada juridicamente pela Cedente, a Devedora, a Securitizadora, a EBAMAG e/ou quaisquer terceiros, inclusive com base em nulidade, anulação, declaração de ineficácia, onerosidade excessiva, revisão judicial ou denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação; e/ou caso qualquer decisão judicial ou arbitral, ainda que recorrível, venha a determinar que o Contrato de Locação e/ou qualquer Documento da Operação é inexistente, inválido e/ou ineficaz por qualquer fundamento;
- (v) o Contrato de Locação seja rescindido por qualquer motivo, nas hipóteses em que não seja devida a indenização por rescisão prevista no *caput* da Cláusula Quinta do Contrato de Locação por parte da Devedora;
- (x) o Contrato de Locação seja rescindido por qualquer motivo, nas hipóteses em que seja devida a indenização por rescisão prevista no *caput* da Cláusula Quinta do Contrato de Locação por parte da Devedora;
- (z) insuficiência de valores necessários para pagamento de qualquer parcela de Amortização e Juros dos CRI, que não tenha sido causada por culpa exclusiva da Securitizadora e não tenha sido sanada pela coobrigação da Cedente prevista na Cláusula IV do Contrato de Cessão ou, conforme aplicável, pelo mecanismo da Cláusula 8.3.2. do Contrato de Cessão;
- (aa) se a Cedente, a Devedora e/ou a EBAMAG se tornar(em) ilíquida(s) e/ou insolvente(s);
- (bb) a suspensão injustificada, a critério razoável da Securitizadora e/ou dos investidores, das atividades da Cedente, da Devedora e/ou da EBAMAG por mais de 30 (trinta) dias corridos, desde que dentro de tal prazo não tenham sido tomadas medidas para corrigir ou remediar a suspensão;

57

1

- (cc) a Cedente e/ou a EBAMAG não exibir à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) dias, sempre que por ela solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais, parafiscais, taxas condominiais ou contribuições associativas lançadas, incidentes, ou que venham a incidir sobre o Imóvel e/ou sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente, bem como sobre as benfeitorias que a eles forem acrescidas;
- (dd) se ocorrer mudança material no estado econômico-financeiro da Cedente, da Devedora e/ou da EBAMAG que, a exclusivo critério da Securitizadora ou dos investidores, possa causar qualquer prejuízo para a sua capacidade de adimplemento das obrigações assumidas no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (ee) se a Cedente não apresentar à Securitizadora, dentro do prazo estipulado na Cláusula 3.4.1 do Contrato de Cessão, a notificação de cessão prevista na referida Cláusula devidamente assinada pela Devedora;
- (ff) caso a Cedente deixe de realizar a substituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente pela alienação fiduciária em garantia do Imóvel dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da Data de Emissão, conforme regulado no Contrato de Cessão;
- (gg) caso seja proferida decisão desfavorável à Companhia Nitro Química Brasileira, no âmbito do processo nº. 224.01.2004.022041-2/000000-000 (e nos correspondentes Embargos à Execução Fiscal nº 5272/2004) em trâmite junto à Segunda Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, sem que (i) a Companhia Nitro Química Brasileira venha a pagar tempestivamente os valores eventualmente devidos à Fazenda Pública, ou (ii) a carta de fiança emitida pelo Banco Bradesco S.A. no âmbito do referido processo não cubra a totalidade do valor eventualmente devido pela Companhia Nitro Química Brasileira à Fazenda Pública, ou ainda, de qualquer forma o Imóvel Alienado Fiduciariamente seja atingido em decorrência deste processo; ou
- (hh) se a Cedente e/ou a EBAMAG vierem a inadimplir qualquer uma das suas obrigações relacionadas aos parcelamentos fiscais firmados pelas referidas sociedades.

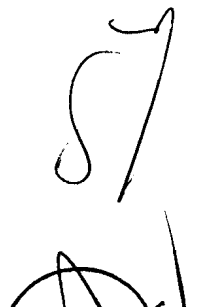


6.15.1.1. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos nos subitens (a), (e), (h), (n), (o), (p), (s), (u) e (v) do item 6.15.1 acima configurará de forma automática um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, na data em que ocorrer o Evento de Inadimplemento, independentemente de qualquer comunicação ou notificação da Securitizadora à Cedente neste sentido. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos nos subitens (b), (c), (d), (f), (g), (i), (j), (k), (l), (m), (q), (r), (t), (x), (z), (aa), (bb), (cc), (dd), (ee), (ff), (gg) e (hh) do item 6.15.1 acima ensejará a realização de uma assembleia geral dos titulares dos CRI, os quais deverão deliberar acerca da decretação ou não de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, ressalvado o disposto no item 6.15.1.2. abaixo.

6.15.1.2. Os Eventos de Inadimplemento previstos nos itens (b), (c), (d), (f), (g), (i), (j), (k), (l), (m), (q), (r), (t), (x), (z), (aa), (bb), (cc), (dd), (ee), (ff), (gg) e (hh) do item 6.15.1.1. acima não ensejarão a realização de uma Assembleia Geral e, conseqüentemente, não acarretarão a decretação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, se investidores representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em circulação encaminharem para a Securitizadora comunicação, por escrito, assinada por seus respectivos representantes legais, previamente à realização da convocação da assembleia geral dos Investidores pela Cessionária, informando que referidos investidores não desejam decretar um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI em decorrência do(s) Evento(s) de Inadimplemento verificado(s). O envio desta comunicação é uma mera faculdade dos investidores, não afastando ou restringindo, de qualquer forma, o direito de os investidores decretarem a qualquer tempo em Assembleia Geral a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI com base no(s) mesmo(s) Evento(s) de Inadimplemento verificado(s). O recebimento pela Securitizadora da comunicação de que trata este item deverá ser informado, pela Securitizadora, à totalidade dos titulares dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da mencionada comunicação, na forma prevista no item 6.21.1 abaixo.

6.15.2. O acompanhamento dos Eventos de Inadimplemento, de que trata o item 6.15.1 acima, será efetuado pela Securitizadora em conjunto com o Agente Fiduciário, sendo que a parte que verificar algum dos Eventos de Inadimplemento deve comunicar a outra parte para que sejam tomadas as providências necessárias.

6.15.3. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento descritos acima, que não acarrete um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI de forma automática, nos termos do item 6.15.1.1. acima, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral de titulares dos CRI para deliberação em relação a tais eventos, exceto na





hipótese prevista no item 6.15.1.2. acima. O quórum para que tal evento acarrete a decretação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI encontra-se previsto no item 12.3.3. abaixo.

6.15.4 Na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, o Agente Fiduciário poderá tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas dos titulares dos CRI.

6.15.5 O Agente Fiduciário deverá comunicar à Emissora acerca da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento do respectivo evento.

6.15.6 A Securitizadora, na condição de credora fiduciária do Patrimônio Separado, após o Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, deverá exigir o pagamento de todos os valores devidos pela Devedora e/ou Cedente, conforme aplicável, de acordo com o disposto nos Documentos da Operação e na forma deliberada na respectiva Assembleia Geral, se aplicável. Caso referido pagamento não seja efetuado no prazo ajustado ou conforme definido pela Assembleia Geral, se aplicável, por negligência da Securitizadora, a Securitizadora poderá, a critério dos titulares dos CRI, ser destituída da função de administradora do Patrimônio Separado e o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e a administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado, conforme definido no item 7.2.1(a) abaixo. Na Assembleia Geral de que trata este item, os titulares dos CRI em circulação deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos créditos diretamente da Devedora e/ou Cedente, conforme aplicável, ou poderão optar pela liquidação do Patrimônio Separado, nestes casos mediante *quorum* de maioria absoluta dos titulares dos CRI em circulação.

6.15.7 Na hipótese de os titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, poderá ser acordada, inclusive, a transferência dos créditos a entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nos termos do § 1º, do artigo 14, da Lei nº 9.514.

6.15.8 Nos termos do Contrato de Cessão, na hipótese de decretação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, a Cedente está obrigada a realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, no estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora o Valor de Reposição.

6.15.8.1 Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente deverá efetuar o pagamento integral do Valor de Reposição dos CRI à Securitizadora em até 5 (cinco) dias corridos contados da data em que (i) ocorrer um dos Eventos de Inadimplemento automáticos descritos no item 6.15.1.1. acima, ou (ii) os investidores tiverem deliberado acerca da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, decorrente de um dos Eventos de Inadimplemento não automáticos, previstos no item 6.15.1.1. acima. Nas hipóteses de que trata este item, a Securitizadora comunicará à Cedente a ocorrência de referido Evento de Vencimento Antecipado dos CRI e do Valor de Reposição no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de constatação do Evento de Inadimplemento automático mencionado no inciso (i) acima ou, conforme o caso, da data da deliberação dos investidores mencionada no inciso (ii) acima, sendo certo que o Valor de Reposição deverá ser depositado pela Cedente na Conta de Centralização dentro do prazo estabelecido neste item.

6.15.9 Na Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, caso o Valor de Reposição não seja pago na data estipulada no Contrato de Cessão incidirão sobre o Valor de Reposição: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*; e (iii) correção monetária mensal calculada *pro rata die*, de acordo com a variação do IGPM/FGV. A cobrança dos encargos moratórios referidos neste item não limitarão, sob hipótese alguma, o direito de a Securitizadora pleitear eventuais indenizações a que tenha direito.

6.15.10 Nos termos do Contrato de Cessão, em caso de (i) sinistro parcial que afete menos de 40% (quarenta por cento) do Imóvel; ou (ii) sinistro total em que a Devedora e a Cedente convençionem a reconstrução do Imóvel nos termos do Contrato de Locação, os valores a que fizer jus a Securitizadora por força de indenizações pagas em decorrência de seguros contratados pela Devedora e/ou pela Cedente serão repassados à Cedente, para que esta os empregue para fins da reconstrução do Imóvel, nos termos do Contrato de Locação. Neste caso, a Cedente deverá realizar os pagamentos à Securitizadora das parcelas dos Créditos Imobiliários vencidas durante o prazo de reconstrução do Imóvel, sendo que as partes convencionaram no Contrato de Cessão que a hipótese prevista neste item não constituirá um Evento de Inadimplemento nos termos do Contrato de Cessão, desde que a Cedente realize pontualmente os pagamentos das parcelas dos Créditos Imobiliários vencidas durante o prazo de reconstrução do Imóvel.

6.15.11 Em conformidade com as disposições deste Termo de Securitização, os investidores terão a faculdade, mas não a obrigação, de não declarar um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI no caso de verificação do Evento de Inadimplemento previsto no item 6.15.1 (x) acima, caso, a despeito da rescisão do Contrato de Locação,

a Devedora continue a realizar pontualmente o pagamento da indenização por rescisão do Contrato de Locação prevista no caput da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.

6.15.12 Caso os investidores exerçam a faculdade prevista no item 6.15.11 acima, a Cedente obrigou-se a (i) submeter potencial novo locatário do Imóvel à prévia e expressa aprovação, por escrito, da Securitizadora e dos titulares dos CRI; e a (ii) ceder à Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, eventuais direitos de crédito que venham a ser originados a partir de novo contrato de locação do Imóvel, a ser celebrado entre a Cedente e o novo locatário mencionado no item (i) acima, sendo certo que esta cessão de direitos de crédito à Securitizadora deverá ser formalizada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração do novo contrato de locação.

6.15.13 O exercício da faculdade prevista no item 6.15.11 acima não afasta ou restringe de qualquer forma, o direito de os titulares dos CRI decretarem a qualquer tempo a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, acarretando as consequências descritas na Cláusula XI do Contrato de Cessão.

## **6.16 Negociação**

6.16.1. Os CRI serão registrados para negociação no mercado secundário na CETIP, observados os termos, condições e restrições contidas na Instrução CVM nº 476.

## **6.17 Prorrogação dos Prazos**

6.17.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu respectivo vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

## **6.18 Encargos Moratórios dos CRI**

6.18.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela Devedora e/ou Cedente, conforme aplicável, dos valores devidos nos termos dos respectivos Documentos da Operação, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Securitizadora, deverão ser integralmente transferidos aos titulares dos CRI:

(a) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito;

- (b) juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, ou fração, calculados *pro rata die*, que também incidirão sobre o valor do débito; e
- (c) correção monetária mensal calculada *pro rata die*, de acordo com a variação do IGPM/FGV.

6.18.2 Caso o atraso no pagamento decorra de culpa ou dolo da Securitizadora no cumprimento de suas respectivas atribuições, a Securitizadora será responsável pelo pagamento dos encargos moratórios acima previstos.

## **6.19 Local de Pagamento**

6.19.1 Os pagamentos referentes aos CRI ou quaisquer outros valores a que façam jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, considerando que os CRI estão custodiados eletronicamente na CETIP, ou através de outra que vier a ser estabelecida em conjunto pelo Coordenador Líder e pela Emissora.

## **6.20 Destinação dos Recursos**

6.20.1 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI pelos investidores serão utilizados exclusivamente para o pagamento, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

6.20.2 Os valores decorrentes da integralização dos CRI serão depositados pela Securitizadora na Conta de Centralização, devendo permanecer na referida conta (i) até a data em que forem verificadas as Condições Precedentes; ou (ii) até o decurso do prazo de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da data de celebração do Contrato de Cessão, sem que sejam verificadas as Condições Precedentes; ou (iii) até a data de decretação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI; o que ocorrer primeiro. Na hipótese prevista no item (i) acima a Securitizadora realizará o pagamento do Preço de Aquisição utilizando-se dos recursos em questão, nos termos do item 2.2. acima. Nas hipóteses previstas nos itens (ii) e (iii) acima a Securitizadora realizará o resgate dos recursos em questão para pagamento dos investidores titulares dos CRI, estando a Securitizadora automaticamente autorizada nos termos do Contrato de Cessão, a utilizar os valores depositados na Conta de Centralização, bem como eventual remuneração e/ou correção monetária auferidas até a data em questão, para amortização extraordinária proporcional dos CRI, podendo a Securitizadora utilizar tais recursos para pagar todos os custos, despesas e remunerações devidos à

Securitizadora e aos investidores titulares dos CRI em decorrência da amortização extraordinária dos CRI.

6.20.3 Imediatamente após o depósito dos valores decorrentes da integralização dos CRI na Conta de Centralização, os recursos em referência serão aplicados pela Securitizadora em CDB emitido(s) pelo Banco Votorantim. Eventual remuneração e/ou correção monetária decorrentes do investimento no(s) CDB deverão ser transferidas, deduzidos os tributos incidentes, à Cedente na hipótese prevista no item 6.20.2. (i) acima ou transferidos aos investidores titulares dos CRI e/ou à Securitizadora, conforme o caso, nas hipóteses previstas nos itens 6.20.2. (ii) e (iii) acima.

## **6.21 Publicidade**

6.21.1 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal “O Dia” de São Paulo, ou, caso seja possível contatar todos os investidores, por meio eletrônico com comprovação de recebimento de e-mail ou mediante notificação com aviso de recebimento devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) Dias Úteis antes da sua ocorrência.

## **6.22 Amortização Extraordinária dos CRI**

6.22.1 Não há previsão de recompra voluntária dos Créditos Imobiliários por parte da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

## **6.23 Classificação de Risco**

6.23.1 Não haverá classificação de risco para a Emissão.

## **6.24 Valor de Reposição**

6.24.1 O valor de reposição é o valor necessário, suficiente, líquido, certo e exigível para o adimplemento completo e integral dos CRI, conforme sistemáticas para cálculo de valores de principal, remuneração e atualização monetária dos CRI definidas neste Termo de Securitização, assim como quaisquer despesas incorridas pela Securitizadora e os investidores titulares dos CRI como resultado de rescisão, pagamento antecipado ou implementação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI (“Valor de Reposição”).

6.24.2 O Valor de Reposição será calculado pelo Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, como sendo o cabível no dia em que deva ocorrer o pagamento integral dos CRI, sendo tal valor líquido, certo e exigível para todos os efeitos, inclusive para cobrança da Cedente.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO**

### **7.1 Vínculo à Emissão dos CRI**

7.1.1 Os Créditos Imobiliários, as Garantias constituídas e as que serão constituídas em favor da Securitizadora conforme os Documentos da Operação, a Conta de Centralização, a Reserva de Pagamento, os CDB, assim como todos os direitos, garantias, valores, multas, indenizações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, e todas e quaisquer outras garantias descritas ou no futuro incluídas ou somadas aos Documentos da Operação são expressamente vinculados à Emissão dos CRI (“Bens Vinculados”).

### **7.2 Instituição do Regime Fiduciário sobre os Bens Vinculados**

7.2.1. Nos termos dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514 (normas complementares e alterações posteriores), a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os Bens Vinculados, o qual está submetido às seguintes condições:

- (a) os créditos relativos aos Bens Vinculados destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem patrimônio separado (“Patrimônio Separado”), destinando-se especificamente à liquidação dos CRI;
- (b) a CCI é afetada neste ato como lastro da Emissão dos CRI, descrita na Cláusula Sexta acima;
- (c) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será o Agente Fiduciário, e os beneficiários do Patrimônio Separado serão os titulares dos CRI;
- (d) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula Onze abaixo; e
- (e) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização.

### 7.2.2. Os Bens Vinculados:

- (a) não se confundem com o patrimônio da Securitizadora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete a liquidação da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Devedora, da Cedente, da EBAMAG e/ou da Securitizadora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Devedora, da Cedente, da EBAMAG e/ou da Securitizadora; e
- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que está afetada.

### 7.3 Valores Recebidos

7.3.1. Todos os valores recebidos pela Securitizadora em função da vinculação aqui estabelecida ou em razão do Patrimônio Separado deverão ser aplicados exclusivamente para o pagamento dos CRI, abatidas eventuais despesas incorridas e não pagas nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

## CLÁUSULA OITAVA – PATRIMÔNIO SEPARADO

### 8.1 Administração do Patrimônio Separado

8.1.1. O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar suas demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.

8.1.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Securitizadora declara que:

- (a) o controle e distribuição dos recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Securitizadora;

- (b) a arrecadação e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora ou por terceiros por ela contratados, e distribuídos aos titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos;
- (c) os pagamentos relativos à CCI serão depositados em conta corrente de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI; e
- (d) a custódia das CCI será realizada pelo Agente Fiduciário na qualidade de instituição custodiante.

8.1.3. O Agente Fiduciário assumirá imediatamente, sem a possibilidade de declaração de Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, a custódia e administração do Patrimônio Separado, podendo, inclusive, transferi-lo para entidade integrante do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI isenta de passivos trabalhistas, fiscais ou previdenciários, em qualquer das seguintes hipóteses:

- (a) a ocorrência de qualquer evento, inclusive o descumprimento pela Securitizadora das obrigações aqui estabelecidas, que afete o recebimento tempestivo dos pagamentos a que os titulares dos CRI façam jus ou o Patrimônio Separado, desde que tal evento (i) não derive do descumprimento das obrigações da Devedora, da Cedente e/ou da EBAMAG, e (ii) não seja sanado nos prazos para purgação da mora aqui definidos;
- (b) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (c) dissolução, liquidação, requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência, decretação de falência, insolvência, ou, ainda, qualquer procedimento similar que venha a ser criado por lei, requerido ou decretado contra a Securitizadora.

8.1.4. Na hipótese de os titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, na forma do item 6.15.7 acima, poderá ser acordado, inclusive, a transferência das CCI a entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, nos termos do § 1º do artigo 14 da Lei nº 9.514.

## **8.2 Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado**

8.2.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

87  
A



8.2.2. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

### **8.3 Responsabilidade e Insolvência da Securitizadora**

8.3.1. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, por eventuais dívidas ou pendências de sua titularidade, que não o CRI, que afetem o Patrimônio Separado, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

8.3.2. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

8.3.3. Os pagamentos da CCI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Securitizadora.

### **8.4 Liquidação do Patrimônio Separado**

8.4.1 O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

(a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI na Data de Vencimento ou, a qualquer tempo, na hipótese de amortização antecipada dos CRI; ou

(b) após a Data de Vencimento ou data de vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, na hipótese de não pagamento pela Securitizadora dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e/ou pela Cedente, conforme aplicável, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral de titulares dos CRI convocada nos termos da lei e deste Termo de Securitização, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de

A handwritten signature is written in the bottom right corner of the page. Below the signature, there is a circular stamp or seal, partially visible, which appears to contain the name 'Van Carlos Marques'.

toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos CRI, (i) administrar a CCI e os demais bens e direitos que integravam o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos da CCI e dos demais Documentos da Operação, (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos da CCI eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

8.4.2 Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.

8.4.3 O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação, que servirá para baixa na CETIP e junto a Instituição Custodiante da CCI. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “a” do item 8.4.1 acima, na reintegração à Cedente dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “b” do item 8.4.1 acima, os titulares dos CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente à Securitizadora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA E OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

### **9.1 Obrigações da Securitizadora**

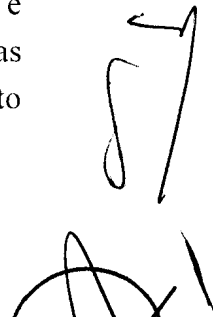
9.1.1 Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;

- (b) fornecer ao Agente Fiduciário, com cópia para a Cedente, os seguintes documentos e informações:
- (i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
  - (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Securitizadora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
  - (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI e que afetem os seus interesses, no âmbito da presente Emissão;
  - (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa referente aos Créditos Imobiliários objeto da Emissão ou aos Documentos da Operação, recebida pela Securitizadora e que seja relacionada aos interesses dos titulares dos CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento; e
  - (v) semestralmente, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários.
- (c) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM (“Empresa de Auditoria”), cujo relatório deverá (i) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (ii) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;
- (d) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, acerca da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização;



- (e) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (f) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (g) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos titulares dos CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (h) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (i) manter:
  - (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (ii) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e
  - (iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;



- (j) contratar o Banco Liquidante, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI, comunicando imediatamente o Agente Fiduciário sobre tal contratação;
- (k) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (l) na mesma data em que forem publicados, enviar à CETIP cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;
- (m) convocar, sempre que necessário, a Empresa de Auditoria ou com quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos titulares dos CRI;
- (n) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de eventos que ensejem a rescisão antecipada do Contrato de Cessão, conforme ali previsto;
- (o) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI descritos na Cláusula 6.15 acima;
- (p) calcular o valor unitário de cada CRI, disponibilizando os resultados ao Agente Fiduciário.

9.1.2 Além das obrigações elencadas na Cláusula 9.1.1 acima, a Securitizadora obriga-se a gerir a CCI vinculada ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destas, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de juros e demais encargos e acessórios.

9.1.3 Sem prejuízo de suas outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM nº 476:

- (a) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

- (b) submeter suas demonstrações financeiras à Empresa de Auditoria;
- (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (d) manter os documentos mencionados na alínea “c” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 (“Instrução CVM nº 358”), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer “Fato Relevante”, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 358, e comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador Líder da Oferta Restrita e ao Agente Fiduciário; e
- (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM ou pela CETIP.

9.1.4 A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que, em conformidade com parecer legal emitido por escritório especializado, verificou a não existência de obstáculos de ordem legal e contratual à realização da emissão dos CRI. O parecer legal também abordou todos os aspectos relacionados aos Documentos da Operação, inclusive acerca da legitimidade e dos potenciais riscos que envolvem os recebíveis que lastreiam a emissão dos CRI e a validade da cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, por força do Contrato de Cessão.

## **9.2 Obrigações da Instituição Custodiante**

9.2.1 Os Créditos Imobiliários estão representados pela CCI, a qual será custodiada pela Instituição Custodiante. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Instituição Custodiante, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Emissora acesso às informações sobre o registro da CCI;
- (b) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização da CCI;
- (c) efetuar o registro da CCI na CETIP, de acordo com os procedimentos definidos por esta;
- (d) prestar o serviço de registro e custódia da CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, titularidade, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e
- (f) na forma do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro, na forma do Anexo XI deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DEZ – ALOCAÇÃO DE RECURSOS**

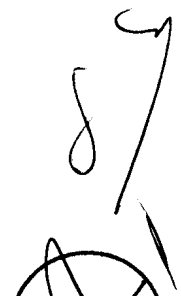
### **10.1. Pagamentos aos titulares dos CRI**

10.1.1 A partir da Data de Emissão até o pagamento de todos os CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes da CCI e dos demais Documentos da Operação exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

### **11.1. Obrigações do Agente Fiduciário**

11.1.1. Por meio do presente Termo de Securitização, a Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI, incumbindo-lhe:



- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (b) enviar imediatamente aos titulares dos CRI, mediante solicitação destes, os documentos de que trata o item 9.1.1, alíneas “b”, subitens “i”, “ii”, “iii”, e “c”, bem como esta Cláusula Onze do presente Termo de Securitização. Com relação a relatórios gestão de Créditos Imobiliários, colocá-los à disposição dos titulares dos CRI em seu escritório principal sito à Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Sala 205, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização da CCI afetada à presente Emissão dos CRI e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (d) exercer, na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI, a custódia e administração da CCI integrante do Patrimônio Separado;
- (e) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Geral dos titulares dos CRI;
- (f) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções recebidos da Securitizadora;
- (h) notificar os titulares dos CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado a partir da ciência de sua ocorrência, de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas ao presente Termo de Securitização;
- (i) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, notificando-a em caso de qualquer descumprimento;





- (j) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Securitizadora, justificando as razões de tal solicitação;
- (k) comparecer à Assembleia Geral dos titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (l) conferir o valor unitário de cada CRI calculado pela Securitizadora, disponibilizando-o aos participantes do mercado, por meio da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do *site* na *internet*: <http://www.oliveiratrust.com.br>;
- (m) fornecer, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário;
- (n) convocar Assembleia Geral dos titulares dos CRI, nas hipóteses previstas nas cláusulas específicas deste Termo de Securitização;
- (o) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (p) verificar o cumprimento pela Securitizadora das exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas e da observância dos Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, conforme disposto na legislação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (q) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRI e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e do Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- (r) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos titulares dos CRI, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 4 (quatro) meses do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) Créditos Imobiliários, conforme identificados no Termo de



Securitização; (ii) eventuais modificações dos Créditos Imobiliários; (iii) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários; e (iv) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos do Termo de Securitização e dos CRI.

## **11.2 Responsabilidade do Agente Fiduciário**

11.2.1. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

## **11.3 Declarações do Agente Fiduciário**

11.3.1. O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo de Securitização, declara:

- (a) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;
- (c) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983 (bem como legislação complementar e alterações posteriores);
- (e) ter verificado a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Bens Vinculados, bem como sua suficiência e exequibilidade; e
- (f) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização, ressaltando, no entanto, que as Garantias prestadas à presente Emissão ainda não se encontram constituídas na data de celebração deste Termo de Securitização. Os prazos previstos para registro das Garantias estão explicitados nos Documentos da Operação.

#### **11.4 Período de Exercício das Funções do Agente Fiduciário**

11.4.1. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor ou resgate integral dos CRI objeto da presente Emissão.

#### **11.5 Remuneração do Agente Fiduciário**

11.5.1. O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá da Securitizadora, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, a remuneração prevista na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização. As remunerações previstas neste Termo de Securitização serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.

11.5.2. As parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação do IGPM/FGV ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

11.5.3. As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou de reembolso. Não estão incluídas, igualmente, despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou os titulares dos CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;

11.5.4. No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os titulares dos CRI, tendo a Securitizadora agido na forma do item 8.3.1 acima, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Caso o inadimplemento da Securitizadora não decorra das hipóteses previstas do item 8.3.1 acima, as despesas não serão ressarcidas aos investidores pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da

comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese do atraso com relação ao pagamento dos CRI ocorrer por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

11.5.5. As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.6. Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e das suas despesas reembolsáveis, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária pelo IGPM/FGV, calculados *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.

11.5.7. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito em conta corrente por este indicada por escrito.

## **11.6 Substituição do Agente Fiduciário**

11.6.1. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, decretação de falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, voluntário ou involuntário, dissolução, liquidação, extinção ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral dos titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.6.2. A Assembleia Geral dos titulares dos CRI referida no item 11.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por titulares dos CRI que representem no mínimo 5% (cinco por cento) dos CRI em circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo de Securitização.

11.6.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos titulares dos CRI, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta)

dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Geral dos titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.6.4. Aos titulares dos CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral dos titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim. A deliberação acerca da matéria referida neste item 11.6.4 deverá obedecer ao *quorum* de aprovação previsto no item 12.3.2 deste Termo de Securitização.

11.6.5. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28 e eventuais outras normas aplicáveis.

11.6.6. A substituição em caráter permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, que será averbado no registro competente, se for o caso.

11.6.7. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que (i) uma instituição substituta seja indicada pela Securitizadora e aprovada pelos titulares dos CRI, e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

11.6.8. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 1 (um) Dia Útil da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.

11.6.9 O Agente Fiduciário, se substituído nos termos desta Cláusula 11.6, sem qualquer custo adicional para a Securitizadora e/ou para os titulares dos CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis antes de sua efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre os CRI e sobre a Securitizadora que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Agente Fiduciário ou por qualquer de seus agentes envolvidos, direta ou indiretamente, com a presente Emissão ou que quaisquer das pessoas acima referidas tenham tido acesso por força da execução de suas funções, independentemente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações do Agente Fiduciário substituído, nos termos dos Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI**

### **12.1 Assembleia Geral dos titulares dos CRI**

12.1.1 Os titulares dos CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

### **12.2 Convocação e Instalação das Assembleias**

12.2.1 A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Securitizadora, (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, ou (iv) pela CVM.

12.2.2 Observado o disposto no item 12.2.1 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral, toda vez que a Emissora, na qualidade de Credora, tiver de exercer seus direitos estabelecidos no Contrato de Locação e/ou Contrato de Cessão, para que os titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito em face da Devedora, da Cedente e/ou da EBAMAG, conforme aplicável.

12.2.2.1 A Assembleia Geral mencionada no item 12.2.2 acima deverá ser convocada no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data em que a Securitizadora tomar conhecimento de qualquer evento que resulte na necessidade de exercício de seus direitos estabelecidos no Contrato de Locação e/ou Contrato de Cessão.

12.2.2.2 Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos, manifestando-se conforme lhe for orientado. Caso os titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício dos direitos em questão.

12.2.2.3 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruído. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos titulares dos CRI por ela manifestados em face da Devedora, da



Cedente e/ou da EBAMAG, independentemente destes causarem prejuízos aos titulares dos CRI ou à Devedora, à Cedente e/ou à EBAMAG.

- 12.2.3 Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedade por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.
- 12.2.4 A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, na forma do item 6.21. acima, com antecedência de 20 (vinte) dias corridos da data programada para sua realização. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. A Assembleia Geral poderá ser realizada em primeira e segunda convocação, no mesmo dia, desde que haja um espaçamento de, no mínimo, 2 (duas) horas entre ambas as Assembleias Gerais..
- 12.2.5 Consideram-se como “CRI em circulação” todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade de (i) controladas da Securitizadora; (ii) coligadas da Securitizadora; (iii) controladoras da Securitizadora (ou grupo de controle da Securitizadora ou controladas) em qualquer grau, incluindo-se o beneficiário final, se existente; (iv) administradores da Securitizadora ou das respectivas controladas ou controladoras; (v) funcionários da Securitizadora ou das respectivas controladas ou controladoras; e (vi) parentes de até segundo grau das pessoas mencionadas nos subitens “iv” e “v” acima. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 12.2.6 A presidência da Assembleia Geral caberá de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente, (a) ao titular dos CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes, ou (b) à pessoa designada pela CVM.
- 12.2.7 Sem prejuízo do disposto no item 12.2.8 abaixo, a Securitizadora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora e/ou da Empresa de Auditoria ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 12.2.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

12.2.9 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em circulação.

### 12.3 *Quorum de Deliberação*

12.3.1. Observado o disposto no item 12.2.5 acima, a cada CRI em circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

12.3.2. Ressalvadas as deliberações que demandem quórum qualificado de deliberação nos termos deste Termo de Securitização e/ou da legislação aplicável, as matérias submetidas à deliberação dos titulares dos CRI deverão ser aprovadas pelos votos favoráveis de, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em circulação, em primeira convocação, e da maioria simples dos CRI em circulação presentes, em segunda convocação.

12.3.3. Nos termos do item 6.15.3. acima, caso ocorra qualquer Evento de Inadimplemento que não acarrete um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI de forma automática, nos termos do item 6.15.1.1. acima, o vencimento antecipado será declarado pela Emissora a não ser que haja a manifestação contrária ao vencimento antecipado por titulares dos CRI que detenham percentual igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação. Caso a Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria de que trata este item não seja instalada em primeira e segunda convocação por falta de quórum, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado dos CRI no dia seguinte à data em que deveria ser realizada a Assembleia Geral em segunda convocação.

12.3.4. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação:

- (a) o aditamento, modificação ou alteração de qualquer forma do Contrato de Locação, por parte da Cedente, que ocasione alterações no fluxo de pagamento, no valor e/ou forma de atualização monetária dos Créditos Imobiliários; e
- (b) aprovação de proposta para reforço ou substituição da Alienação Fiduciária, nos casos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária (sendo certo que a substituição do Imóvel Alienado Fiduciariamente pelo Imóvel, a qual deverá ser



realizada nos termos do Contrato de Cessão e do item 2.12. deste Termo de Securitização, não depende de aprovação da Assembleia Geral).


12.3.5. Estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação, a:

- (a) alteração de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRI;
- (b) alteração dos juros remuneratórios dos CRI;
- (c) alteração desta Cláusula Doze; e
- (d) aprovação de eventuais novos locatários do Imóvel na hipótese prevista nos itens 6.15.11 e seguintes deste Termo de Securitização.

12.3.6. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, incluindo, mas sem se limitar às deliberações previstas nesta Cláusula 12 e no item 6.15.1.2 deste Termo de Securitização, observados os *quoruns* estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e obrigarão a todos os titulares dos CRI em circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral dos titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA TREZE – DOS FATORES DE RISCO**

13.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos, que deverão ser observados pelos potenciais investidores, tais como risco de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, à Devedora, à Cedente e à EBAMAG, quanto aos próprios CRI e aos Créditos Imobiliários, que, representados pela CCI, servem de lastro a esta Emissão. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações contidas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgarem necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos.



### **13.1.1 Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico**

#### **13.1.1.1 Interferência do Governo Brasileiro na economia**

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Devedora, e/ou da Cedente, ou na capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Cedente.

A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia do Brasil. As medidas tomadas pelo Governo Brasileiro para controlar a inflação implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e/ou da Cedente poderão ser prejudicados de maneira relevante devido à modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Brasileiro nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e/ou da Cedente, bem como afetar a capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Cedente.

#### **13.1.1.2 Inflação**

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da

87



moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais etc.), ocorreram novos "repiques" inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora e/ou da Cedente, influenciando negativamente sua capacidade de pagamento.

### **13.1.1.3 Política monetária**

O Governo Brasileiro influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem como um dos principais instrumentos de política monetária. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e, muitas vezes, é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Brasileiro, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América ("EUA").

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que com a alta das taxas de juros básicas o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente os negócios da Devedora e/ou da Cedente e, assim, influenciando negativamente sua capacidade de pagamento.

Em contrapartida, em caso de elevação acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo, assim, a taxa de crescimento da economia e trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e/ou da Cedente e suas respectivas capacidades de pagamento.

### **13.1.1.4 Ambiente macroeconômico internacional**

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o

mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em decorrência da globalização, não são apenas os problemas com países emergentes que afetam o desempenho econômico e financeiro do país. Flutuação da economia de países desenvolvidos, a exemplo dos EUA, exercem influência considerável no mercado brasileiro. Na ocorrência de uma crise internacional, os resultados financeiros da Devedora e/ou da Cedente poderão ser afetados negativamente, inclusive a capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Cedente.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

#### **13.1.1.5 Redução de investimentos estrangeiros no Brasil**

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Brasileiro a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar a Devedora e/ou a Cedente, bem como a capacidade de pagamento destes.



### **13.1.1.6 A volatilidade do Real em relação ao Dólar pode ter um efeito adverso para a economia brasileira e, conseqüentemente, para a Securitizadora, para a Devedora e/ou a Cedente**

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Brasileiro implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dos mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar e outras moedas.

As desvalorizações do Real frente ao Dólar e outras moedas podem criar pressões inflacionárias no Brasil, através do aumento, de modo geral, dos preços dos produtos importados, afetando a economia de modo geral, sendo necessária, assim, a adoção de políticas recessivas por parte do Governo Brasileiro. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas pode levar à deterioração das contas correntes do País e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. Os potenciais impactos da flutuação da taxa de câmbio e das medidas que o Governo Brasileiro pode vir adotar para estabilizar a taxa de câmbio são incertos. A volatilidade do Real em relação ao Dólar e outras moedas pode ter um efeito adverso para toda a economia brasileira e, conseqüentemente, para a Securitizadora, a Devedora e/ou a Cedente.

### **13.1.1.7 Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI; o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## **13.1.2 Fatores Relativos à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária**

### **13.1.2.1 Credores privilegiados (MP 2.158-35)**

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, prevê que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que a tais débitos são atribuídos". No parágrafo único do mencionado dispositivo, estabelece-se que "permanecem respondendo pelos débitos acima referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".


Apesar de a Securitizadora, por meio do Termo de Securitização, ter instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus eventuais credores de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, concorrerão de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, pode ser que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Securitizadora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

### **13.1.2.2 Riscos decorrentes da Securitizadora**

A Securitizadora opera no mercado desde 2000. A sua atuação como securitizadora das emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM para se manter como uma companhia aberta, sua licença poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

### **13.1.2.3 Administração da Securitizadora**

A capacidade da Securitizadora em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. A Securitizadora não pode garantir que tem (terá) sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda de membros da alta administração da Securitizadora, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e seus resultados operacionais.



#### **13.1.2.4 Limitação de ativos da Securitizadora**

A Securitizadora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é exclusivamente a emissão de CRI e de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiem suas respectivas emissões e comissões pelos serviços prestados com relação à estruturação de suas respectivas emissões. Uma vez que para cada série é instituído patrimônio separado, qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sob os CRI.

Na hipótese de a Securitizadora falir ou ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos acessórios, inclusive o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os titulares dos CRI.

#### **13.1.3 Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários**

##### **13.1.3.1 Os riscos de crédito da Devedora, da Cedente e/ou da EBAMAG podem afetar adversamente os CRI**

Os titulares dos CRI correm os riscos de crédito da Devedora, da Cedente e da EBAMAG, conforme aplicável. O inadimplemento da Devedora, da Cedente e/ou da EBAMAG de suas respectivas obrigações de pagamento assumidas nos Documentos da Operação poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento da Securitizadora quanto aos CRI.

Em vista da estrutura da operação e das disposições do Contrato de Locação, no caso de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, os titulares dos CRI estarão preponderantemente sujeitos ao risco de crédito da EBAMAG e da Cedente, esta última sendo não apenas responsável pela solvência da Devedora, na qualidade de coobrigada, como também obrigada a realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários e a honrar as Obrigações Garantidas respectivamente. Na hipótese de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI durante os 7 (sete) primeiros anos contados da data de início do Contrato de Locação, caso devida, a indenização a ser paga pela Devedora por força do Contrato de Locação será paga em parcelas mensais, até o término do prazo de 7 (sete) anos acima mencionado, havendo, ainda, a possibilidade de o valor da indenização ser reduzido de forma proporcional ao

eventual pagamento de aluguel por terceiros que venham a locar o Imóvel. Após o decurso dos 7 (sete) primeiros anos contados da data de início do Contrato de Locação, caso devida, a indenização a ser paga pela Devedora por força do Contrato de Locação corresponderá ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes na data de infração, devendo ser observado, ainda o prazo de 12 (meses) de antecedência para notificação da rescisão.

### **13.1.3.2 Garantia constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária**

Nos termos da Lei nº 9.514, a Alienação Fiduciária depende de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis para sua constituição. Na data de celebração deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária ainda não havia sido registrada no Cartório de Registro de Imóveis com competência sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente. Assim, até que seja efetivado o referido registro, os titulares dos CRI não poderão contar com a garantia em questão para fins satisfação das Obrigações Garantidas.

Muito embora haja previsão expressa no Contrato de Alienação Fiduciária de que a Securitizadora poderá cobrar eventual saldo devedor das Obrigações Garantidas remanescente após a excussão da Alienação Fiduciária, esta disposição do Contrato de Alienação Fiduciária poderá sofrer questionamento judicial em vista de disposição em sentido contrário contida no artigo 27 da Lei nº 9.514. Neste caso, os titulares dos CRI poderão sofrer perdas, não recebendo a totalidade dos valores devidos por força dos CRI.

### **13.1.3.3 Passivos relacionados ao Imóvel Alienado Fiduciariamente**

No âmbito da auditoria jurídica foram constatadas discrepâncias relativas ao endereço informado na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente e o endereço constante de certidões apresentadas, de forma que a vinculação do Imóvel Alienado Fiduciariamente às certidões apresentadas restou dificultada em certos casos. Ademais, foi constatado que o Imóvel Alienado Fiduciariamente compartilha o número de inscrição municipal com outros imóveis vizinhos, os quais são de propriedade da EBAMAG. Este fato também dificultou a individualização do Imóvel Alienado Fiduciariamente e a sua vinculação ao teor destas certidões, o que aumenta o risco de virem a recair sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente contingências que não tenham sido identificadas.

No âmbito da auditoria jurídica do Imóvel Alienado Fiduciariamente e da EBAMAG, foi constatada a existência de débitos de IPTU (exercícios sociais de 1997, 2003 e 2004) relacionados ao Imóvel Alienado Fiduciariamente e ao imóvel antecessor do




Imóvel Alienado Fiduciariamente (o qual foi desmembrado em 13 de agosto de 1991 e destacado em 24 de abril de 2007 para criação do Imóvel Alienado Fiduciariamente). Caso os débitos de IPTU em referência não sejam integralmente quitados pelos seus respectivos contribuintes, referidos débitos poderão afetar o Imóvel Alienado Fiduciariamente e prejudicar a garantia em questão, causando prejuízos para os titulares dos CRI.

Ademais, segundo informado pela Cedente, foram realizadas construções no Imóvel Alienado Fiduciariamente e são desempenhadas atividades de armazenagem de produtos no Imóvel Alienado Fiduciariamente, cuja regularização encontra-se pendente junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos, o Registro de Imóveis competente e demais autoridades competentes, conforme aplicável. A ausência de regularização das construções e das atividades em referência poderá ensejar a aplicação de diferentes sanções por parte da Prefeitura Municipal de Guarulhos e das autoridades competentes, incluindo, mas sem se limitar à cobrança de multas, interdição e até demolição das construções contidas no Imóvel Alienado Fiduciariamente. A existência destas pendências, bem como a aplicação de eventuais sanções pela Prefeitura Municipal de Guarulhos e/ou outras autoridades competentes, poderão afetar o valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente e reduzir a liquidez da garantia em caso de excussão.

Documentos disponibilizados pela Cedente relativos ao Imóvel Alienado Fiduciariamente não foram suficientes para que fosse determinado com segurança se o Imóvel Alienado Fiduciariamente encontra-se regular sob o ponto de vista ambiental. Dessa forma, não se pode afastar o risco de existirem eventuais irregularidades e/ou passivos ambientais relacionados ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, os quais, se existentes, poderão afetar o valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente e reduzir a liquidez da garantia em caso de excussão. A responsabilização em matéria ambiental no Brasil é interpretada de forma ampla e eventuais passivos ambientais podem afetar adversamente o valor da Alienação Fiduciária.

Adicionalmente, a EBAMAG e/ou a Cedente figuram como rés em ações possessórias ajuizadas na Comarca de Guarulhos, as quais se encontram pendentes de julgamento de Recursos de Apelação propostos pelos autores das ações, conforme relatórios dos advogados da Cedente que patrocinam as referidas ações. Embora não seja possível determinar com segurança se as referidas ações possessórias dizem respeito à área do Imóvel Alienado Fiduciariamente, caso esse fato se confirme, existe o risco de o Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou a Alienação Fiduciária serem afetados pelas referidas ações possessórias, o que poderá prejudicar a garantia em questão.



Não foram disponibilizados todos os anexos do contrato de manuseio e armazenagem referente ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, de forma que não se pode afastar o risco de existirem disposições no referido documento que estabeleçam direito de preferência, opções de compra e/ou cláusula de vigência em caso de alienação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, que possam impactar o valor da Alienação Fiduciária e sua excussão.

Não foi apresentada a CND do INSS em relação às construções realizadas no Imóvel Alienado Fiduciariamente, de forma que não se pode afastar o risco de existirem pendências e/ou irregularidades junto ao INSS, assim como não foram apresentadas autorizações, licenças e alvarás relacionados à construção e a realização das atividades desempenhadas no Imóvel Alienado Fiduciariamente, de forma que o Imóvel Alienado Fiduciariamente e a EBAMAG poderão ser adversamente afetados por tais pendências e irregularidades.

#### **13.1.3.4 Passivos relacionados ao Imóvel**

No âmbito da auditoria legal foi constatado que existem diversos números de inscrição municipal atribuídos pela Prefeitura Municipal de Barra Mansa ao Imóvel e edificações realizadas no Imóvel, decorrentes de diferentes construções, fato este que dificulta a vinculação do Imóvel às certidões apresentadas, podendo haver contingências de diversas ordens, inclusive tributárias, que não tenham sido identificadas.

As construções realizadas no Imóvel, incluindo, mas sem se limitar às construções realizadas nos termos do Contrato de Locação, não foram averbadas na matrícula do Imóvel junto ao competente Registro de Imóveis. A ausência de regularização das construções em referência poderá trazer uma série de riscos capazes de afetar o Imóvel Toniato, incluindo, mas sem se limitar a riscos de caráter fundiário, possessório, fiscal, previdenciário e relativos à constituição de garantias reais sobre o Imóvel Toniato. A existência destas pendências poderão afetar o Imóvel e/ou seu valor.

Há divergência entre a data em que o Imóvel deixou de ser caracterizado como imóvel rural e passou a ser caracterizado como imóvel urbano, de forma que podem haver débitos fiscais e/ou outras pendências relacionadas à inscrição do Imóvel enquanto imóvel rural.

Não foi possível determinar com segurança se o Imóvel está integralmente regular com relação ao INSS, embora tenha sido apresentada CND do INSS que seria pertinente às construções realizadas no Imóvel com base no Contrato de Locação, assim como não

foram apresentadas autorizações, licenças e alvarás de caráter ambiental relativos ao Imóvel e as atividades desempenhadas no Imóvel. Assim, não se pode afastar o risco de existirem pendências e/ou irregularidades junto ao INSS e/ou outros órgãos competentes, hipótese na qual o Imóvel e a Toniato poderão ser adversamente afetados.

A fim de que seja possível a substituição da Alienação Fiduciária prevista nos Documentos da Operação, do Imóvel Alienado Fiduciariamente para o Imóvel, será necessária a baixa de garantia em benefício do Banco Votorantim registrada na matrícula do Imóvel. Eventual excussão desta garantia pelo seu atual detentor nos termos da matrícula imobiliária ou se esta não for baixada no prazo atribuído nos Documentos da Operação para constituição da nova alienação fiduciária, acarretarão um Evento de Inadimplemento, nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

#### **13.1.3.5 Passivos relacionados ao Imóvel Alienado Fiduciariamente e ao Imóvel**

No âmbito da auditoria legal não foi possível determinar (i) se houve recolhimento de ITBI relativo à aquisição do Imóvel e do Imóvel Alienado Fiduciariamente pela Toniato e pela EBAMAG, respectivamente; (ii) qual a situação do Imóvel e do Imóvel Alienado Fiduciariamente perante à Secretaria de Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, no sentido de estabelecer se estão sujeitos a restrições e/ou se são submetidos à cobrança de valores a título de foro, laudêmio, taxa de ocupação, entre outras despesas, conforme aplicável; (iii) se existem processos e/ou multas administrativas que afetem o Imóvel e/ou o Imóvel Alienado Fiduciariamente; (iv) se o Imóvel e/ou o Imóvel Alienado Fiduciariamente são objeto de qualquer forma de tombamento; e (v) se a Toniato e a EBAMAG estão em dia com todos os pagamentos relacionados aos serviços de fornecimento de água, gás e energia, conforme aplicável, pertinentes ao Imóvel e o Imóvel Alienado Fiduciariamente. Dessa forma não se pode afastar o risco de existirem contingências capazes de afetar adversamente o Imóvel e o Imóvel Alienado Fiduciariamente.

#### **13.1.3.6 Apólices de seguro relacionadas ao Imóvel e ao Imóvel Alienado Fiduciariamente**

As apólices de seguro contratadas em relação ao Imóvel e ao Imóvel Alienado Fiduciariamente cobrem diversos imóveis das partes contratantes, não sendo possível assegurar que as áreas do Imóvel e do Imóvel Alienado Fiduciariamente estão inteiramente cobertas, havendo também o risco de os limites de indenização previstos nas referidas apólices virem a limitar eventuais indenizações devidas pelas companhias seguradoras em razão de sinistros que afetem o Imóvel e/ou o Imóvel

Alienado Fiduciariamente. Nestas hipóteses os titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados.


O pagamento das indenizações devidas à Securitizadora por companhia seguradora nos casos de sinistro total ou parcial do Imóvel que sejam cobertos por seguro(s) do Imóvel e/ou do Imóvel Alienado Fiduciariamente contratado(s) pela Devedora, pela Cedente e/ou pela EBAMAG estará sujeito a atrasos ou questionamentos por parte da companhia seguradora por diversos motivos, incluindo, mas sem se limitar a procedimentos burocráticos para autorização do pagamento, questionamentos por parte da companhia seguradora a respeito da natureza do sinistro e discussão acerca de eventual existência de conduta da Devedora, da Cedente e/ou da EBAMAG que tenha contribuído para a ocorrência do sinistro. Nestas hipóteses, os titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos.

Ademais, até que os referidos seguros sejam endossados em benefício da Securitizadora, há, ainda, o risco de o pagamento de qualquer eventual indenização devida pela companhia seguradora ser feito diretamente à Cedente e/ou à EBAMAG, hipótese na qual a Securitizadora estará sujeita não apenas ao cumprimento da obrigação da Cedente e/ou da EBAMAG, conforme o caso, de repassar estes valores nos termos dos Documentos da Operação, como ao próprio risco de crédito destas partes.

#### **13.1.3.7 A diligência jurídica apresentou escopo restrito**

O processo de auditoria legal conduzido perante a Cedente, a EBAMAG, o Imóvel e o Imóvel Alienado Fiduciariamente para os fins da Oferta Restrita apresentou escopo restrito e não incluiu, dentre outras coisas, a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, bem como conteúdos de natureza financeira, contábil ou de aspectos não jurídicos em geral. A Devedora não foi auditada no âmbito do processo de auditoria legal.

Ademais, não podem ser afastados riscos de omissões e/ou imprecisões na parte da auditoria legal que tratou da análise dos processos judiciais e administrativos envolvendo a Cedente e a EBAMAG, visto que tal análise baseou-se exclusivamente em relatórios dos advogados que patrocinam os processos envolvendo a Cedente e a EBAMAG, bem como em declarações da Cedente e da EBAMAG, sem que tenha havido averiguação independente destas informações.



### 13.1.3.8 Risco decorrente do Contrato de Locação

O Contrato de Locação, fonte dos Créditos Imobiliários, regula modalidade de locação atípica por meio da qual as partes signatárias do referido instrumento abrem mão, de forma expressa, de determinados direitos e obrigações previstos na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Assim, o Contrato de Locação foi elaborado de forma a, dentre outras coisas, (i) restringir as hipóteses em que a Devedora poderá deixar de pagar os aluguéis devidos e/ou rescindir o Contrato de Locação, (ii) estabelecer, na maior parte dos casos de rescisão antecipada, que a Devedora será obrigada a pagar indenização cujo valor é baseado no valor dos aluguéis vincendos até que se complete o prazo de 7 (sete) anos contados da data de início de vigência do Contrato de Locação, e (iii) vedar a revisão do valor do aluguel, durante os primeiros 10 (dez) anos de vigência do Contrato de Locação.

Não obstante as disposições contratuais atípicas contidas no Contrato de Locação, há risco de decisão judicial no sentido de limitar a multa contratual por rescisão em contrato locatício a valor menor do que o estipulado em contrato para indenização da locadora.

Adicionalmente, as demais disposições atípicas do Contrato de Locação também poderão ser questionadas sob o ponto de vista jurídico, sendo que não é possível afastar a possibilidade de decisões judiciais adversas.

Há, também, no Contrato de Locação, regras distintas sobre pagamento de indenização pela Devedora em virtude do vencimento antecipado do Contrato de Locação. Assim, a rescisão antecipada do Contrato de Locação durante os seus 7 (sete) primeiros anos de vigência acarretará, em determinadas circunstâncias, o pagamento de indenização por parte da Devedora, a ser paga mensalmente até o término do referido período de 7 (sete) anos, no valor do saldo vincendo do aluguel no período. Por outro lado, após os 7 (sete) primeiros anos de vigência do Contrato de Locação, a Devedora poderá rescindir o Contrato de Locação mediante notificação com 12 (doze) meses de antecedência, sendo que, se houver rescisão motivada pelo descumprimento de cláusula do Contrato de Locação, a indenização devida pela Devedora será de 3 (três) alugueis vigentes na data de infração. Dessa forma, além das regras contratuais que possibilitam a rescisão do Contrato de Locação após os 7 (sete) primeiros anos de vigência, também existem regras que reduzem o valor da indenização a ser paga pela Devedora em caso rescisão antecipada do Contrato de Locação uma vez decorrido o referido prazo, sendo certo que se os CRI não tiverem sido integralmente quitados até o término do mencionado prazo de 7 (sete) anos, os titulares dos CRI terão uma



exposição maior ao risco de rescisão do Contrato de Locação e poderão sofrer prejuízos caso tal evento ocorra.

### **13.1.3.9 Risco decorrente da Carta de Fiança**

Por meio do Segundo Aditamento ficou convencionado entre a Cedente e a Devedora a substituição da fiança prestada pelos Ex-Fiadores da Locação pela Carta de Fiança a ser prestada por instituição financeira. Na data de celebração deste Termo de Securitização, a fiança prestada pelos Ex-Fiadores da Locação já havia sido liberada, tendo ocorrido a contratação da Carta de Fiança pela Devedora.

A Carta de Fiança atualmente em vigor não atende integralmente os requisitos do Contrato de Locação para a referida garantia, motivo pelo qual não se pode afastar o risco de o banco fiador vir a apresentar questionamentos, criar obstáculos e/ou se opor ao pagamento do valor afiançado, impedindo ou dificultando o uso da garantia. Em complementação, até que a beneficiária da Carta de Fiança seja alterada, a fim de constar a Securitizadora, há, ainda, o risco de o pagamento de qualquer valor relativo à Carta de Fiança devida pelo banco fiador ser feito diretamente à Cedente, hipótese na qual a Securitizadora estará sujeita não apenas ao cumprimento da obrigação da Cedente de repassar estes valores nos termos dos Documentos da Operação, como ao próprio risco de crédito da Cedente.

Nos termos da Lei nº 6.015, a Carta de Fiança depende de registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos para surtir efeitos em relação a terceiros. Na data de celebração deste Termo de Securitização, a Carta de Fiança ainda não havia sido registrada nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. Assim, até que seja efetivado o referido registro, os titulares dos CRI não poderão contar com a garantia em questão para fins satisfação das Obrigações Garantidas.

Ademais, por sua natureza e prazo limitado, a Carta de Fiança deverá ser periodicamente renovada pela Devedora, nos termos do Contrato de Locação, e/ou pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, durante o prazo de vigência do Contrato de Locação. Neste contexto, caso não sejam cumpridas as obrigações de contratação e renovação da Carta de Fiança pela Devedora e/ou pela Cedente, conforme aplicável, os titulares dos CRI não poderão contar com a garantia em questão para fins satisfação das Obrigações Garantidas.

Deve-se ressaltar, ainda, que o valor máximo garantido pela Carta de Fiança está limitado ao montante equivalente a 12 (doze) aluguéis mínimos, valor este que será

atualizado monetariamente a partir de dezembro de 2012 (data diversa da data base utilizada para atualização monetária dos aluguéis no Contrato de Locação, a qual é março de 2012), de forma que a Carta de Fiança não garante o pagamento do saldo devedor dos CRI em sua integralidade e poderão haver descasamentos entre os valores da Carta de Fiança e dos aluguéis decorrentes das diferentes datas-base para cálculo da atualização monetária.

#### **13.1.3.10 Risco decorrente de parcelamentos fiscais da Cedente e da EBAMAG**

A Cedente e a EBAMAG possuem débitos fiscais que são objeto de parcelamentos fiscais concedidos por diversas esferas do Poder Público. Nesta data, de acordo com valores informados pela Cedente, o valor atualizado dos débitos da Cedente objeto de parcelamentos fiscais alcançam o montante de R\$ 17.194.323,41 (dezessete milhões, cento e noventa e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e quarenta e um centavos), ao passo que o valor atualizado dos débitos da EBAMAG objeto de parcelamentos fiscais alcançam o montante de R\$ 5.496.417,21 (cinco milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, quatrocentos e dezessete reais e vinte e um centavos).

Caso a Cedente e/ou a EBAMAG deixem de cumprir suas respectivas obrigações decorrentes destes parcelamentos fiscais (incluindo, mas sem se limitar à obrigação de pagar os valores decorrentes destes parcelamentos), a capacidade de pagamento das referidas sociedades, assim como a Alienação Fiduciária poderão ser prejudicadas.

#### **13.1.3.11 Risco decorrente dos processos movidos contra a Cedente e/ou a EBAMAG**

A Cedente e a EBAMAG figuram no pólo passivo de processos judiciais de diversas naturezas (i.e., ações cíveis, trabalhistas, tributárias, entre outras), as quais, em caso de sucumbência da Cedente e/ou da EBAMAG, conforme o caso, poderão afetar adversamente a capacidade de pagamento da Cedente e/ou da EBAMAG, aumentando o risco de inadimplemento de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, bem como o Imóvel e/ou o Imóvel Alienado Fiduciariamente poderão ser afetados adversamente por decisões proferidas nestes processos.

## **13.1.4 Fatores Relativos ao CRI**

### **13.1.4.1 Alterações na legislação tributária ou em sua interpretação**

O Governo Brasileiro altera com frequência a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores.

Independentemente de alteração na legislação tributária, os órgãos administrativos e o Poder Judiciário também alteram com frequência as suas respectivas interpretações da legislação tributária sobre investimentos financeiros. Neste contexto, futuras alterações nas interpretações dos órgãos administrativos e/ou do Poder Judiciário a respeito da legislação tributária poderão reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores em virtude de eventual oneração tributária sobre ganhos de capital, rendimentos ou fluxos de pagamento dos CRI.

### **13.1.4.2 Baixa liquidez no mercado secundário**

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Além deste fator, o investidor poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRI, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

### **13.1.4.3 Vencimento antecipado dos CRI**

No caso de ocorrência de qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI, visto que referida liquidação antecipada estará condicionada ao pagamento dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Locação e, em especial, ao pagamento do Valor de Reposição pela Cedente.



#### **13.1.4.4 Quorum de deliberação em Assembleia Geral de titulares dos CRI**

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de titulares dos CRI são aprovadas, de forma geral, por maioria absoluta dos CRI em circulação, em primeira convocação, e maioria simples dos CRI presentes, em segunda convocação, e, em certos casos, por *quorum* mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, bem como em determinadas circunstâncias haverá o risco de não comparecerem nas Assembleias Gerais titulares de CRI em número suficiente para aprovar certas deliberações relevantes. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, bem como na hipótese de não ser possível reunir titulares dos CRI em número suficiente para aprovar determinada deliberação, por mais urgente e relevante que seja.

#### **13.1.4.5 Risco da interpretação dos tribunais em relação à operação**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Oferta Restrita, inclusive no tocante à formalização das garantias dos CRI, considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, podem haver entendimentos divergentes no que tange a este tipo de operação financeira, de modo que em situações adversas poderá haver perdas, totais ou parciais, por parte dos investidores em razão da interpretação dos tribunais acerca da estrutura utilizada.

#### **13.1.4.6 Vencimento antecipado dos CRI e riscos de re-investimento**

Na hipótese de um Evento Vencimento Antecipado dos CRI, ou na ocorrência de qualquer outra hipótese de recebimento antecipado de recursos conforme previsto nos Documentos da Operação, os investidores dos CRI poderão encontrar dificuldades de re-investimento em taxas e outras condições econômicas similares às dos CRI objeto da presente Emissão.

#### **13.1.4.7 Pagamento condicionado e descontinuidade**

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pela Cedente, na qualidade de coobrigada e principal pagadora; (ii) da obrigação da Cedente de realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários em caso de declaração de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI; e (iii) da

excussão das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de Amortizações e Juros dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos acima mencionados e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes para realizar o pagamento total dos juros e das amortizações dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

## CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

### 14.1 Declaração da Securitizadora

14.1.1 A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião da realização da Oferta Restrita, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM nº 476. Cópia da declaração emitida pelo Coordenador Líder, para fins do item 15, do Anexo III da Instrução CVM nº 414, está contida no Anexo V deste Termo de Securitização.

### 14.2 Autonomia das Disposições

14.2.1 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam o mesmo efeito.

### 14.3 Modificações

14.3.1 Qualquer modificação ao presente Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito e com a concordância das Partes, sendo certo que alterações decorrentes das hipóteses a seguir listadas poderão ser realizadas independentemente de consulta prévia e aprovação dos titulares dos CRI: (i) modificações decorrentes de exigências formuladas pela CVM; e (ii) modificações a fim de corrigir erro meramente de digitação.

## 14.4 Notificações

14.4.1 As correspondências, comunicações e notificações a serem trocadas entre as Partes por força deste Termo de Securitização deverão ser sempre feitas por escrito e (i) entregues em mãos (contra a assinatura de protocolo de entrega); (ii) enviadas por correio registrado (com aviso de recebimento); (iii) enviadas por fac-símile (com relatório de transmissão); ou (iv) enviadas por correio eletrônico (e-mail) (mediante comprovante de entrega), para os endereços abaixo indicados, ou para qualquer outro endereço que venha a ser especificado pelas Partes, por escrito:

a) para a Securizadora:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar

São Paulo, SP

01310-916

Tel.: (55 11) 4081-4654

Fax: (55 11) 4081-4721

E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br e ri\_bs@panamericano.com.br

At.: Fernando Pinilha Cruz

b) para o Agente Fiduciário:

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**

Av. das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205

Rio de Janeiro, RJ

22640-102

Tel.: (55 21) 3514-0000

Fax: (55 21) 3514-0099

E-mail: gustavo@oliveiratrust.com.br / gerl.agente@oliveiratrust.com.br

At.: Sr. Gustavo Dezouart e Henrique Noronha

14.4.2 Todas e quaisquer correspondências, comunicações e notificações nos termos deste Termo de Securitização serão válidas e consideradas entregues na data do seu recebimento, mediante, conforme aplicável, (i) protocolo de entrega assinado pelo destinatário; (ii) emissão de aviso de recebimento; (iii) emissão do relatório de transmissão; ou (iv) comprovante de entrega.

## **14.5 Renúncias aos Direitos decorrentes do Termo de Securitização**

14.5.1 Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

## **14.6 Registro do Termo de Securitização**

14.6.1 Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, a Securitizadora levará o presente Termo de Securitização a registro na Instituição Custodiante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização no Registro Geral de Imóveis.

## **14.7 Solução de Controvérsias**

14.7.1 O presente Termo de Securitização reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil, ficando eleito pelas Partes o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias e/ou litígios decorrentes do presente Termo de Securitização, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, 3 de janeiro de 2013

*[As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.]*

[Termo de Securitização celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust DTVM S/A, em 3 de janeiro de 2013 – Página de Assinaturas 1/3]

**EMISSORA:**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome:

Cargo:

**George Verras**  
Diretor

Nome:

Cargo:

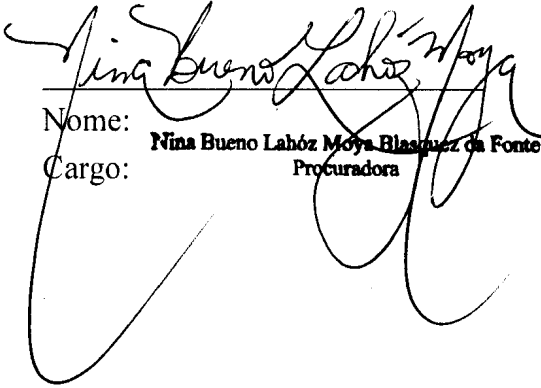
**Monica Mluki Fujii**


7  
D

[Termo de Securitização celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust DTVM S/A, em 3 de janeiro de 2013 – Página de Assinaturas 2/3]

**AGENTE FIDUCIÁRIO:**

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**

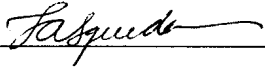
  
Nome: **Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte**  
Cargo: **Procuradora**

  
Nome: **Marcelo Takeshi Yano de Andrade**  
Cargo: **CPF: 313.854.188-77  
RG: 27.272.909-7**



[Termo de Securitização celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust DTVM S/A, em 3 de janeiro de 2013 – Página de Assinaturas 3/3]

Testemunhas:

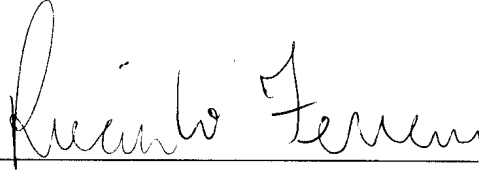


Nome:

RG:

CPF/MF:

**Fernanda Akemi Iqueda**  
CPF: 301.529.968-93  
Rg: 29.845.714-3



Nome:

RG:

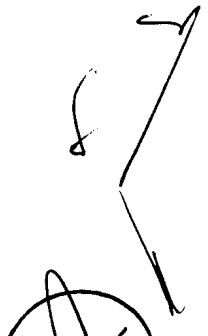
CPF/MF:

**Ricardo Ferreira**  
RG: 45.463.768-8  
CPF. 345.272.418-26



**ANEXO I**

**“INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIOS, INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA  
ESCRITURAL”**

Handwritten signature and scribble in the bottom right corner.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente instrumento particular ("Escritura de Emissão"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004,

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, Bela Vista, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante");

formalizam, neste ato, a emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, mediante as seguintes cláusulas e condições.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

**"Carta de Fiança"**

A carta de fiança emitida por instituição financeira no âmbito do Contrato de Locação, a qual foi contratada pela Devedora e tem como objeto a garantia das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação. O valor da carta de fiança corresponde e deverá corresponder a 12 (doze) aluguéis mínimos, valor este que será atualizado monetariamente na mesma proporção e periodicidade e pelos mesmos índices de correção do valor locativo.



- “CCI”: Cédula de Créditos Imobiliários emitida nos termos do artigo 18, § 3º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, combinado com o artigo 287 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, sem garantia real, integral, representando os Créditos Imobiliários, incluindo, além do principal, todos os seus respectivos acessórios, tal como acordado no Contrato de Locação, observadas as limitações descritas nesta Escritura de Emissão;
- “Cedente” A Transportes Toniato Ltda., sociedade limitada com sede no Município de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Presidente Getúlio Vargas, nº. 175, Monte Cristo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 29.291.184/0001-78;
- “CETIP”: CETIP S.A. -- Mercados Organizados, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira;
- “Contrato de Cessão” O “Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças”, celebrado em 3 de janeiro de 2013 pela Emissora, a Cedente e a EBAMAG;
- “Contrato de Locação”: É (i) o “Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”, celebrado entre a Cedente, a Devedora e os Ex-Fiadores da Locação, em 28 de fevereiro de 2011, que tem como objeto regular (a) as condições para a construção de edificação no Imóvel, a qual será realizada com o intuito de atender as especificações de uso da Devedora, e (b) a locação do Imóvel à Devedora; (ii) o Primeiro Aditamento; e (iii) o Segundo Aditamento.
- “Créditos Imobiliários”: São (i) o direito de recebimento de 100% (cem por cento) do somatório dos aluguéis mensais, devidos nos termos do Contrato de Locação, perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo C do Contrato de Cessão; e (ii) todos e quaisquer outros direitos de crédito devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos



respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial do Imóvel, entre outras), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação;

"Devedora":

Raia S.A., sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Panamericana, nº. 57, Alto de Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.605.664/0001-06;

"Dia Útil":

Qualquer dia com exceção de sábado, domingo e feriados nacionais;

"Documentos Comprobatórios"

São os seguintes documentos relacionados à presente Escritura de Emissão: (i) Contrato de Locação; (ii) Primeiro Aditamento; (iii) Segundo Aditamento; e (iv) Contrato de Cessão;

"EBAMAG"

EBAMAG Armazens Gerais Logística Ltda., sociedade limitada com sede no Município de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Presidente Dutra, s/nº., Km 268,4, São Luiz, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.132.620/0001-72;

"Emissora":

Brazilian Securities Companhia de Securitização, acima qualificada, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários;

"Escritura de Emissão":

O presente Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural;

"Ex-Fiadores da Locação"

Os seguintes ex-fiadores do Contrato de Locação: (i) Antonio Carlos Pipponzi, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº. 5.519.215 e inscrito no CPF/MF sob o nº. 454.325.788-53, e sua esposa, Isaura Maria Wright Pipponzi, brasileira, casada, tradutora e intérprete, portadora da cédula de identidade RG nº. 7.387.794 e inscrita no CPF/MF sob o nº. 920.696.228-00, ambos residentes e domiciliados no



Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758, 4º andar, Itaim Bibi; e (ii) Franco Maria Davide Pietro Pipponzi, falecido em 27 de outubro de 2012, o qual era italiano, economista, portador da cédula de identidade RG nº. 3.357.948 e inscrito no CPF/MF sob o nº. 023.661.508-49, casado pelo regime de separação total de bens obrigatória com Maria Helena Angelico Hessel Pipponzi, portadora da cédula de identidade RG nº. 3.845.074-4 e inscrita no CPF/MF sob o nº. 153.244.928-33, ambos residentes e domiciliados na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758, 4º andar, Itaim Bibi; e (iii) Rosalia Pipponzi Raia, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº. 4.548.076 e inscrita no CPF/MF sob o nº. 154.088.518-69, residente e domiciliada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758, 4º andar, Itaim Bibi;

"Imóvel":

O imóvel matriculado sob nº 11.273, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro, objeto do Contrato de Locação, assim descrito: "IMÓVEL: ÁREA A, desmembrada do imóvel denominado São Sebastião, localizada no 1º Distrito, na altura do Km 268.5 da Rodovia Presidente Dutra, inicia no Ponto junto a um poste telegráfico, à margem esquerda da Rodovia Presidente Dutra, no sentido Rio - São Paulo, seguindo à margem esquerda da citada Rodovia numa distância de 538,33m, vai atingir outro ponto junto a um bueiro de passagem de um córrego e águas pluviais; deste ponto infletindo para a esquerda, segue pelo córrego numa distância de 51,91m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras dos vendedores; deste ponto, infletindo para a esquerda segue pelo córrego numa distância de 35,81m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras de herdeiros de Thomé Batista Ramos; deste ponto infletindo para a direita, numa distância de 14,80m, na margem da estrada de acesso à área, na divisa com herdeiros de Thomé Batista Ramos; deste ponto, infletindo para a esquerda, atravessa a citada estrada numa



distância de 6,01m atingindo a margem esquerda da Estrada da grama; deste ponto, seguindo a margem esquerda da citada estrada, em linha curva, numa distância de 107,01m até atingir outro ponto de inflexão, deste ponto infletindo para a esquerda numa distância de 28,73m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras do Sr. Roberto de Souza Lima, deste ponto infletindo para a direita, segue numa distância de 45,45m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras de Roberto de Souza Lima; deste ponto infletindo para a esquerda numa distância de 230,00m, atinge outro ponto de inflexão, fazendo divisa com terras de Roberto de Souza Lima; deste ponto infletindo para a esquerda, numa distância de 216,95m, atingindo o ponto de partida; confrontando neste trecho com terras de Luiza Castilho e Roberto de Souza Lima, fechando este polígono irregular, totalizando uma área de 100.000,00m<sup>2</sup>, ou seja, 10 hectares, cadastrado no INCRA sob o n° 517.020.001.180-6.”;

“Instituição Custodiante”: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada;

“IGPM/FGV” É o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas;

“IPCA-IBGE” É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“IPC/FIPE” É o Índice de Preços ao Consumidor, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;

“Primeiro Aditamento” O “1º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”, celebrado entre a Devedora e a Cedente, em 20 de abril de 2011, que tem por objeto aditar o Contrato de Locação, a fim de incorporar os Anexos I a III ao referido instrumento, bem como determinar a área do terreno e a área total construída objeto da locação;



**“Segundo Aditamento”** O “2º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”, celebrado entre a Devedora, a Cedente e os Ex-Fiadores da Locação, datado de 29 de novembro de 2012, que tem por objeto a implementação de determinados aprimoramentos no Contrato de Locação;

**“Titular da CCI”:** Futuro e eventual titular, pleno ou fiduciário, da CCI.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO**

2.1. A Emissora, neste ato, emite 01 (uma) CCI indicada no Anexo I para que represente a totalidade dos Créditos Imobiliários.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI**

3.1. **Valor Nominal da CCI:** O valor nominal total da emissão da CCI é de R\$ 18.000.580,40 (dezoito milhões, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos), que corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

3.2. **Quantidade:** É emitida uma única CCI, devidamente identificada no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.3. **Prazos e Datas de Vencimento:** Os prazos e as datas de vencimento estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3.4. **Condição da Emissão e Custódia:** A CCI será emitida sem garantia real, sob forma escritural e custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.5. **Série e Número:** A emissão será realizada em uma única série, sendo que o número da CCI encontra-se discriminado no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.6. **Sistema de Negociação:** Para negociação, a CCI será registrada na CETIP.



3.6.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, bem como pela guarda (custódia física) da presente Escritura de Emissão e de cópia simples dos documentos relacionados à emissão.

3.6.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo, não obstante, a responsabilidade de acompanhar, mediante consultas à CETIP, a titularidade da CCI ora emitida.

3.6.3. A Instituição Custodiante responde, na forma da lei e da regulamentação, por erros e irregularidades por ela cometidos na custódia da CCI, incluindo, sem limitação, (i) os decorrentes de transferências de titularidade não autorizadas; (ii) o não acompanhamento, atraso no acompanhamento ou acompanhamento inadequado de informações sobre a CCI, de que resulte transferência de titularidade não autorizada ou o atraso na identificação do Titular da CCI.

3.6.4. Não obstante, a Instituição Custodiante não será responsável caso o atraso ou a falta de acompanhamento de que trata este item resulte de ato ou fato imputável à CETIP, para o qual a Instituição Custodiante não tenha, de qualquer forma, contribuído, e que a Instituição Custodiante não poderia ter de outra forma previsto e/ou controlado.

3.7. Vencimento: A CCI terá vencimento previsto no Anexo I.

3.7.1. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas no Contrato de Cessão.

3.8. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora ao Titular da CCI diretamente no local e forma indicados pela Emissora. Em caso de inadimplemento, a cobrança das prestações será realizada pela Emissora, por opção do Titular da CCI.

3.8.1. A Devedora, em decorrência dos Créditos Imobiliários deverá pagar aluguéis no valor mensal inicial de R\$ 163.641,64 (cento e sessenta e três mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos), atualizados monetariamente pelo IGPM/FGV na forma do Contrato de Locação, conforme descrito nos Anexos I e II à presente.



3.8.2. A Emissora ficará responsável pela transferência ao Titular da CCI, de eventuais valores pagos pela Devedora ou recebidos pela Emissora, em decorrência dos Créditos Imobiliários ou da execução das garantias vinculadas aos Créditos Imobiliários, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

3.8.3. Fica certo, desde já, que a Emissora é responsável pelo repasse dos Créditos Imobiliários ao Titular da CCI.

3.8.4. Também fica sob responsabilidade da Emissora, não cabendo qualquer responsabilidade à Instituição Custodiante nesse sentido, o cálculo do valor a ser pago ao Titular da CCI.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados, conforme o caso, no Contrato de Locação.

3.10. Atualização Monetária: O reajuste monetário dos valores do Contrato de Locação, e, por consequência, da CCI, será calculado e cobrado de acordo com os índices e critérios convenionados no referido documento, conforme descrito no Anexo I.

3.11. Documentos Comprobatórios: A Emissora será responsável pela guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios.

3.12. Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, taxas e critérios convenionados no Contrato de Locação, conforme descrito no Anexo I, levando-se em consideração as datas de pagamento da CCI.

3.13. Multas e Penalidades: As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são aquelas discriminadas no Contrato de Locação.

3.14. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários: O imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários está descrito no item 1.1 acima e no Anexo I.





## CLÁUSULA QUARTA – GARANTIA

- 4.1 Emissão Sem Garantia Real: Nos termos do artigo 18, § 3º da Lei n.º 10.931/04, a CCI é emitida sem garantia real, sendo certo que os Créditos Imobiliários que servem de lastro para CCI contam com garantia fidejussória (Carta de Fiança), prestada por instituição financeira no âmbito do Contrato de Locação.

## CLÁUSULA QUINTA – CESSÃO DA CCI

- 5.1. Cessão da CCI: Caso ocorra a cessão da CCI, a Emissora cederá ao Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os Créditos Imobiliários ora representados pela CCI, formalizando-se tal cessão, obrigatoriamente, através do sistema de negociação da CETIP.

5.1.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do sistema de negociação da CETIP.

5.1.2. Sempre que houver mudança de titularidade da CCI, o antigo Titular da CCI deverá comunicar, à Instituição Custodiante e à Emissora, a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

5.1.2.1. Para comunicação à Instituição Custodiante e à Emissora a que se refere o subitem 5.1.2, acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo desta Escritura de Emissão.

5.2. Abrangência da cessão: A cessão da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados abrange ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à Emissora, na forma do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão e desta Escritura de Emissão, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pela CCI.

5.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e pela Cedente no Contrato de Cessão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e regulamentos da câmara de custódia e liquidação onde for registrada a CCI, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora.



5.4. Custos e Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, são de responsabilidade exclusiva da Cedente todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão, tais como registro e custos da CETIP, as despesas de custódia da CCI e honorários da Instituição Custodiante, bem como todas e quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Titular da CCI para a preservação dos seus direitos e cobrança de quaisquer pagamentos devidos nos termos da CCI, seja em procedimentos judiciais ou extrajudiciais, incluindo honorários de advogados contratados para este fim.

5.5. Transferência dos Direitos e Obrigações: A cessão da CCI implica a automática transmissão dos seus direitos ao Titular da CCI.

#### CLÁUSULA SEXTA -- DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Novação: Eventual tolerância, concessão ou liberalidade da Emissora e/ou do Titular da CCI, no exercício de qualquer direito que lhe for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão ou na lei.

6.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.3. Caráter Irrevogável e Irretroatável: A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando a Emissora e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

6.4. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos dos artigos 585, II, da Lei n.º 5.866, de 11 de janeiro de 1973, e 20 da Lei n.º 10.931/04, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.5. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou



ainda em qualquer documento ou registro que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora, pela Cedente ou por terceiros a seu pedido, para basear suas decisões. Não será, ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela (i) elaboração destes documentos, cabendo à Emissora as obrigações relacionadas à sua elaboração, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; e (ii) adimplência dos Créditos Imobiliários.

6.6. A Instituição Custodiante verificou a regular constituição e formalização do Contrato de Locação que deu origem aos Créditos Imobiliários para registro da CCI. Para tanto, a Emissora encaminhou à Instituição Custodiante cópia do Contrato de Locação.

#### CLÁUSULA SÉTIMA -- SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

7.1. A presente Escritura de Emissão e a CCI reger-se-ão pelas leis da República Federativa do Brasil, ficando eleito pelas partes o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias e/ou litígios decorrentes da presente Escritura de Emissão e da CCI, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A Emissora firma a presente Escritura de Emissão em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (dois) testemunhas.

São Paulo, 3 de janeiro de 2013.

[As assinaturas seguem nas próximas páginas]



[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, firmado em 3 de janeiro de 2013 entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

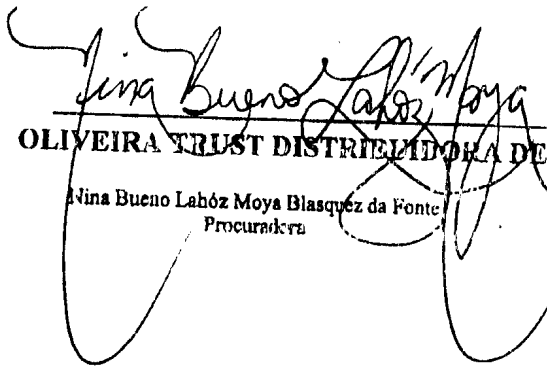
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

George Verras  
Diretor

Monica Miuki Fujii




[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, firmado em 3 de janeiro de 2013 entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]



**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

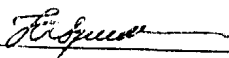
Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte  
Procuradora

  
Marcelo Tazesh Yano de Andrade  
CPF: 313.864.188-77  
RG: 27.272.909-7



[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, firmado em 3 de janeiro de 2013 entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

Testemunhas:

  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG n.º: **Fernanda Akemi Iqueda**  
CPF: **301.529.968-93**  
CPF/MF n.º: **Rg: 29.845.714-3**

Nome: \_\_\_\_\_  
RG n.º: \_\_\_\_\_  
CPF/MF n.º: \_\_\_\_\_



**ANEXO I - CCI**  
**DESCRIÇÃO DOS RESPECTIVOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

<b>CÉDULA DE IMOBILIÁRIO</b>	<b>CRÉDITO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 3 de janeiro de 2013</b>
------------------------------	----------------	--

<b>Série</b>	<b>TONI</b>	<b>Número</b>	<b>001</b>	<b>Tipo de CCI</b>	Escritural e Integral, representando 100% (cem por cento) dos créditos originados a partir do Contrato de Locação, conforme detalhado na Escritura de Emissão
--------------	-------------	---------------	------------	--------------------	---

<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: Brazilian Securities Companhia de Securitização							
CNPJ/MF: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	15º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP: 01310-916

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust DTVM S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 500, bloco 13							
COMPLEMENTO	sala 205	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-100

<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: Raia S.A.							
CNPJ/MF: 60.605.664/0001-06							
ENDEREÇO: Praça Panamericana, nº. 57, Alto de Pinheiros							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05461-000



<b>4. TÍTULO</b>
Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)

<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 18.000.580,40 (dezoito milhões, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos)
---

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)</b>							
Km 268.5 da Rodovia Presidente Dutra							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Barra Mansa	UF	RJ	CEP	-
CARTÓRIO	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barra Mansa						
MATRÍCULA	11.273	TIPO	Comercial	IMÓVEL CONSTRUÍDO		Sim	

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.1. PRAZO REMANESCENTE	110 (cento e dez) meses
7.2. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO	O aluguel mensal inicial corresponde a R\$ 163.641,64 (cento e sessenta e três mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos)
7.3. FORMA DE REAJUSTE	Anual, ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação, pela variação do IGPM/FGV, sendo que março será o mês base para reajuste, conforme o Contrato de Locação
7.4. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	05 de fevereiro de 2013
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	05 de março de 2022
7.6. MULTA	2% (dois por cento) sobre o valor total do aluguel
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Correção monetária mensal de acordo com a variação do IGPM/FGV ou outro índice que vier a ser estabelecido em sua substituição, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.
7.8. PERIODICIDADE DE	Mensal



PAGAMENTO	
-----------	--

<b>8.GARANTIAS</b>	A CCI é emitida sem garantia real, sendo certo que os Créditos Imobiliários que servem de lastro para a CCI contam com garantia fidejussória (Carta de Fiança), prestada por instituição financeira no âmbito do Contrato de Locação.
--------------------	---



Handwritten marks including a large '8' and a signature.

31	05/07/2015	163,641.64
32	05/08/2015	163,641.64
33	05/09/2015	163,641.64
34	05/10/2015	163,641.64
35	05/11/2015	163,641.64
36	05/12/2015	163,641.64
37	05/01/2016	163,641.64
38	05/02/2016	163,641.64
39	05/03/2016	163,641.64
40	05/04/2016	163,641.64
41	05/05/2016	163,641.64
42	05/06/2016	163,641.64
43	05/07/2016	163,641.64
44	05/08/2016	163,641.64
45	05/09/2016	163,641.64
46	05/10/2016	163,641.64
47	05/11/2016	163,641.64
48	05/12/2016	163,641.64
49	05/01/2017	163,641.64
50	05/02/2017	163,641.64
51	05/03/2017	163,641.64
52	05/04/2017	163,641.64
53	05/05/2017	163,641.64
54	05/06/2017	163,641.64
55	05/07/2017	163,641.64
56	05/08/2017	163,641.64
57	05/09/2017	163,641.64
58	05/10/2017	163,641.64
59	05/11/2017	163,641.64
60	05/12/2017	163,641.64
61	05/01/2018	163,641.64
62	05/02/2018	163,641.64
63	05/03/2018	163,641.64
64	05/04/2018	163,641.64
65	05/05/2018	163,641.64
66	05/06/2018	163,641.64
67	05/07/2018	163,641.64
68	05/08/2018	163,641.64

Handwritten signature and initials.

69	05/09/2018	163,641.64
70	05/10/2018	163,641.64
71	05/11/2018	163,641.64
72	05/12/2018	163,641.64
73	05/01/2019	163,641.64
74	05/02/2019	163,641.64
75	05/03/2019	163,641.64
76	05/04/2019	163,641.64
77	05/05/2019	163,641.64
78	05/06/2019	163,641.64
79	05/07/2019	163,641.64
80	05/08/2019	163,641.64
81	05/09/2019	163,641.64
82	05/10/2019	163,641.64
83	05/11/2019	163,641.64
84	05/12/2019	163,641.64
85	05/01/2020	163,641.64
86	05/02/2020	163,641.64
87	05/03/2020	163,641.64
88	05/04/2020	163,641.64
89	05/05/2020	163,641.64
90	05/06/2020	163,641.64
91	05/07/2020	163,641.64
92	05/08/2020	163,641.64
93	05/09/2020	163,641.64
94	05/10/2020	163,641.64
95	05/11/2020	163,641.64
96	05/12/2020	163,641.64
97	05/01/2021	163,641.64
98	05/02/2021	163,641.64
99	05/03/2021	163,641.64
100	05/04/2021	163,641.64
101	05/05/2021	163,641.64
102	05/06/2021	163,641.64
103	05/07/2021	163,641.64
104	05/08/2021	163,641.64
105	05/09/2021	163,641.64
106	05/10/2021	163,641.64

Handwritten signature and scribbles.



107	05/11/2021	163,641.64
108	05/12/2021	163,641.64
109	05/17/2022	163,641.64
110	05/27/2022	163,641.64
111	05/03/2022	163,641.64



Handwritten scribbles and lines, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.

**ANEXO II**

**CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Handwritten signature or initials in the bottom right corner, possibly reading 'AS' or similar.

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS**

Pelo presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (“Contrato de Alienação Fiduciária”), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 (“Lei 9.514/97”),

**EBAMAG ARMAZENS GERAIS E LOGISTICA LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Presidente Dutra, s/nº., Km 268,4, São Luiz, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.132.620/0001-72, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante”);

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”);

e, na qualidade de interveniente anuente:

**TRANSPORTES TONIATO LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Presidente Getúlio Vargas, nº. 175, Monte Cristo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº. 29.291.184/0001-78, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social (“Toniato”).

Sendo a Fiduciante, a Fiduciária e a Toniato doravante denominadas, em conjunto, “Partes” e, individualmente e indistintamente, “Parte”;

### **CONSIDERANDO QUE:**

- 1) a Fiduciante é titular de domínio e legítima possuidora do Imóvel (conforme descrito abaixo);
- 2) a Toniato, a Raia S.A., sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Panamericana, nº. 57, Alto de Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.605.664/0001-06 (“Devedora”), e os ex-fiduciários da Devedora, firmaram o Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel



Comercial e Outras Avenças (BuilttoSuit)”, em 28 de fevereiro de 2011, tendo por objeto a locação do imóvel matriculado sob nº 11.273, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel Locado”), sendo locadora a Toniato e locatária a Devedora (“Contrato de Locação”);

- 3) a Devedora e a Toniato celebraram, em 20 de abril de 2011, o “1º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (BuilttoSuit)”, o qual tem por objeto aditar o Contrato de Locação, a fim de incorporar os Anexos I a III ao referido instrumento, bem como determinar a área do terreno e a área total construída objeto da locação (“Primeiro Aditamento”);
- 4) a Toniato, a Devedora e os ex-fiduciários da Devedora celebraram o “2º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (BuilttoSuit)”, datado de 29 de novembro de 2012, o qual tem por objeto a implementação de determinados aprimoramentos no Contrato de Locação (“Segundo Aditamento”);
- 5) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e que celebrou com a Toniato e a Fiduciante, em 3 de janeiro de 2013, o “Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão”), por meio do qual a Fiduciária adquiriu (i) 100% (cem por cento) do somatório dos aluguéis mensais, devidos nos termos do Contrato de Locação, perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo C do Contrato de Cessão; e (ii) todos e quaisquer outros direitos de crédito devidos pela Devedora, ou titulados pela Toniato, por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial do Imóvel Locado, entre outras), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação (“Créditos Imobiliários”), tendo a Toniato assumido perante a Fiduciária obrigações pecuniárias descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão;
- 6) a Fiduciária vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários adquiridos por força do Contrato de Cessão à 295ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), por meio da celebração do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, a ser celebrado entre a Fiduciária e a Oliveira Trust DTVM S.A., sociedade por ações com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala

205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, em 3 de janeiro de 2013 (“Termo de Securitização” e “Oliveira Trust”, respectivamente);

- 7) como garantia de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo), a Fiduciante se obrigou a constituir e manter a alienação fiduciária do Imóvel, em favor da Fiduciária, enquanto perdurarem as Obrigações Garantidas;
- 8) a celebração desta alienação fiduciária encontra-se em consonância com os atos constitutivos e demais atos societários das Partes;
- 9) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes desta alienação fiduciária, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé;
- 10) as Partes declaram que é de livre e espontânea vontade que resolvem firmar a presente alienação fiduciária, sendo este todo o entendimento entre estas e reflexo do consenso atingido, preservando assim a liberdade e a igualdade das Partes; e
- 11) tanto na confecção dos termos da presente alienação fiduciária, quanto durante a execução desta, se primará pela honestidade e lealdade entre as Partes.

Resolvem a Fiduciante, a Fiduciária e a Toniato firmar o presente Contrato de Alienação Fiduciária, conforme os termos e condições a seguir descritos:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS E IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**

**1.1** A alienação fiduciária em garantia objeto deste instrumento destina-se a garantir todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas relativamente (a) ao pagamento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pela Toniato; (b) às demais obrigações pecuniárias assumidas ou que venham a ser assumidas pela Toniato no Contrato de Cessão, inclusive em decorrência das obrigações relacionadas à Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, pagamento do Valor de Reposição e quaisquer indenizações, multas, juros, atualizações monetárias, encargos, despesas, entre outras, previstas no Contrato de Cessão (conforme definições constantes do Contrato de Cessão); (c) ao pagamento dos CRI, inclusive no que se refere à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e (d) todas as obrigações do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão) para assegurar o integral pagamento dos CRI (“Obrigações Garantidas”). Para fins do artigo 24, incisos I a III, da Lei 9.514/97, as Partes convencionam

7



que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas nas Cláusulas 1.1.1. a 1.1.5. abaixo.

**1.1.1.** Com relação aos Créditos Imobiliários detalhados no Contrato de Locação, conforme aditado, devidos pela Devedora e pela Tomiato, na qualidade de coobrigada e principal pagadora:

- (i) **Nº de aluguéis a pagar:** 110 (cento e dez);
- (ii) **Valor do aluguel mensal inicial:** R\$ 163.641,64 (cento e sessenta e três mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos);
- (iii) **Forma de reajuste:** anual, ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação, pela variação do IGPM/FGV, sendo que março será o mês base para reajuste;
- (iv) **Data de vencimento inicial:** 05 de fevereiro de 2013;
- (v) **Data de vencimento final:** 05 de março de 2022;
- (vi) **Multa:** 2% (dois por cento) sobre o valor total do aluguel;
- (vii) **Encargos moratórios:** correção monetária mensal de acordo com a variação do IGPM/FGV ou outro índice que vier a ser estabelecido em sua substituição;
- (viii) **Juros Moratórios:** 1% ao mês;
- (ix) **Periodicidade de pagamento:** mensal;
- (x) Todas e quaisquer indenizações decorrentes do Contrato de Locação, incluindo, mas sem se limitar a indenização de que trata a Cláusula Quinta do Contrato de Locação, e
- (xi) Tomando por base o valor do principal do aluguel mensal inicial descrito acima e o número de aluguéis mensais a pagar, as Partes atribuem nesta data ao valor do principal da dívida que integra as Obrigações Garantidas o valor nominal de R\$ 18.000.580,40 (dezoito milhões, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos). As Partes esclarecem que o valor informado neste item está sujeito a acréscimos, conforme previsto no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, tais como,



**1.1.5.** As demais características das Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, dos quais este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

**1.2.** A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que é, nesta data, a única e legítima proprietária do imóvel localizado no município de Guarulhos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula de nº 83.076, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo, cuja descrição encontra-se reproduzida abaixo (“Imóvel”):

**Descrição do Imóvel:** “ÁREA DE TERRAS Nº 9 com 59.286,788m<sup>2</sup>, situada no local denominado CAMPINA, bairro SÃO MIGUEL, desmembrada da gleba A, com a seguinte descrição: inicia no ponto nº 24, localizado junto ao alinhamento da Avenida Abraham Lincoln; deste ponto, segue em linha reta, pelo alinhamento da mencionada avenida, na distância de Dh 18,05m, e azimute de 163°58’34”, até encontrar o ponto 45; deste ponto, deflete à esquerda em linha reta, pelo alinhamento da mencionada avenida, na distância de Dh 91,73m, e azimute de 130°01’40”, até encontrar o ponto nº 19; deste ponto, deflete à direita em linha reta, confrontando com a área “8” da Gleba “A”, na distância de Dh 232,70m, e azimute de 239°04’33”, até encontrar o ponto nº 06; deste ponto, deflete à direita em linha reta, confrontando com as áreas “3”, “4”, “5” e “6” da Gleba “A”, na distância de Dh 291,28m, e azimute de 269°28’23”, até encontrar o marco nº 15-A, localizado junto ao limite da faixa de servidão de passagem do Oleoduto da Petrobrás S/A; deste ponto, segue margeando a mencionada faixa de servidão de passagem, na distância de Dh 113,89m, e azimute de 33°39’32”, até encontrar o ponto nº 33; deste ponto, deflete à esquerda em linha reta, ainda com o mesmo confrontante, na distância de Dh 45,58m, e azimute de 15°49’00”, até encontrar o ponto nº 23; deste ponto, deflete à direita, em linha reta, confrontando com a área “10” da Gleba “A”, na distância de Dh 156,53m, e azimute de 89°28’23”, até encontrar o ponto nº 23-A; deste ponto, deflete à esquerda em linha reta, confrontando com a área “10”, na distância de Dh 196,72m, e azimute de 58°24’32”, onde situaremos o ponto nº 43-A, situado junto ao alinhamento da Avenida Abraham Lincoln; deste ponto, deflete à direita e segue em reta, pelo citado alinhamento, na distância de Dh 13,36m, e azimute de 160°37’35”, onde situaremos o ponto nº 44; deste ponto, deflete à direita, pelo alinhamento da Avenida Abraham Lincoln, em linha reta, na distância de Dh 30,88m, e azimute de 163°58’10”, onde situaremos o ponto nº 24, onde teve início esta descrição, encerrando assim, o perímetro de 1.190,720m, e a área de 59.286,788m<sup>2</sup>.”

**1.2.1.** O Imóvel foi adquirido pela Fiduciante da seguinte forma: Escritura de Compra e Venda, datada de 19 de março de 2007, do 1º Tabelião de Notas de Guarulhos, livro 706, fls. 158 a 161, conforme R.1 da matrícula nº 83.076 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos.

7  
8

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

**2.1** Para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, transfere à Fiduciária em caráter fiduciário, a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária.

**2.2** Por força da alienação fiduciária ora contratada, a Fiduciária passa a deter a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, além de todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele existentes e que lhe forem acrescidas, assegurado à Fiduciante, enquanto a Toniatoo e a Fiduciante estiverem adimplentes, a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, como previsto no artigo 24, inciso V da Lei nº 9.514/97. A propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre o Imóvel será eficaz até o final e total pagamento de todas as Obrigações Garantidas, e resolver-se-á de pleno direito com o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, o qual será feito pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, mediante a exibição de termo de quitação, entregue pela Fiduciária à Fiduciante, nos termos deste instrumento, ressalvada a hipótese de execução da garantia.

## CLÁUSULA TERCEIRA - CERTIDÕES APRESENTADAS

**3.1** Serão apresentadas, pela Fiduciante, ao Oficial do Registro de Imóveis competente as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a negativa de ônus reais, e todas aquelas necessárias ao registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive a documentação elencada no Anexo I ("Anexo I").

## CLÁUSULA QUARTA - TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

**4.1** A Fiduciante e a Toniatoo obrigam-se, em caráter solidário, a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre a posse ou sobre a propriedade do Imóvel, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo, exibindo os respectivos comprovantes à Fiduciária anualmente ou quando solicitado.

**4.2** É obrigação da Fiduciante e da Toniatoo, em caráter solidário, arcar com o pagamento de tributos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o Imóvel. Alternativamente, caso a Fiduciante/ou a Toniatoo não pague em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, poderá fazê-lo a Fiduciária a seu exclusivo critério,

ficando a Fiduciante e a Toniatos em caráter solidário, obrigadas a reembolsá-la das quantias despendidas no prazo de 48 (quarenta e oito) horas após recebimento de simples notificação encaminhada pela Fiduciária, no endereço constante do preâmbulo, sob pena de, sobre tais quantias, desde o inadimplemento até o efetivo pagamento, incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/FGV"), na menor periodicidade admitida em lei, e multa de 2% (dois por cento). O reembolso do montante pela Fiduciante/ou pela Toniatos/Fiduciária, na forma aqui mencionada, fica garantido pela presente alienação fiduciária.

### **CLÁUSULA QUINTA - CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

**5.1** A Fiduciante e a Toniatos em caráter solidário, comprometem-se a realizar, às suas custas, dentro do prazo que lhes for estabelecido para tanto, as obras e os reparos julgados necessários pela Fiduciária ou por determinação do poder público, desde que de acordo com a razoabilidade inerente à natureza do imóvel e a sua situação ao tempo da constituição desta garantia. O cumprimento dessa obrigação poderá ser fiscalizado pela Fiduciária ou pelo órgão competente do poder público, obrigando-se a Fiduciante a permitir o ingresso de pessoa credenciada para tal pela Fiduciária para executar vistorias periódicas, às custas da Fiduciante e da Toniatos, em caráter solidário, desde que sejam a Fiduciante ou a Toniatos notificadas com 3 (três) dias de antecedência e durante o horário comercial, em "Dias Úteis" (assim entendidos todos os dias com exceção de sábado, domingo e feriados nacionais), ficando a Fiduciante obrigada a cientificar eventuais terceiros que estejam relacionados ao imóvel acerca do disposto neste instrumento.

### **CLÁUSULA SEXTA - DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL**

**6.1** A Fiduciante, desde já, de forma irrevogável e irretroatável, autoriza a Fiduciária a receber, em nome próprio, todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo poder expropriante por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, do imóvel, aplicando tais valores na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas e colocando o remanescente, se houver, à disposição da Fiduciante.

**6.2** A Fiduciante, pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária e na melhor forma de direito, nomeia e constitui a Fiduciária sua procuradora, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), com poderes para, em juízo ou fora dele, representá-la junto a órgãos públicos federais, municipais ou estaduais, bancos, autarquias e demais entidades públicas e privadas, bem como perante agentes financeiros ou companhias de seguros em todos os

assuntos referentes à desapropriação do Imóvel e aos seguros contratados nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária, para receber importâncias em casos de desapropriação amigável ou judicial, total ou parcial, decorrentes de pagamento de seu crédito.

**6.3** Fica entendido que a Fiduciante outorgará a advogado(s) definido(s) em comum acordo com a Fiduciária, poderes para defender seus interesses em processos administrativos e/ou judiciais, na ocorrência de expropriação, podendo referido(s) profissional(is) praticar todos os atos legais indispensáveis a sua atuação, com exceção do recebimento dos valores de eventuais indenizações, que caberá, exclusivamente, à Fiduciária.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - BENFEITORIAS E REVISÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

**7.1** Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias realizadas pela Fiduciante no Imóvel, mesmo que tenham caráter de necessários ou úteis, sendo que caberá todas pela Fiduciária.

**7.2** Sem prejuízo do disposto no item anterior, na hipótese de excussão da garantia, a eventual indenização por benfeitorias estará compreendida no valor que sobejar do preço pago pelo Imóvel, depois de liquidadas as Obrigações Garantidas e as demais despesas e acréscimos legais, não sendo devida à Fiduciante qualquer indenização além da devolução desse valor. Não ocorrendo a venda do Imóvel nos leilões extrajudiciais, e na eventualidade de serem extintas as obrigações da Fiduciante e da Tomato, ressalvadas as disposições deste instrumento, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

**7.3** O valor de avaliação do Imóvel, constante do Anexo II ("Anexo II"), deverá ser reajustado anualmente pela variação positiva do índice constante do Anexo II. No caso de extinção ou supressão do índice aplicável, passará a ser aplicável o índice que o substituir, utilizado em operações semelhantes, nos termos da legislação em vigor.

**7.4** No caso de excussão da garantia objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciária poderá solicitar a elaboração de novo laudo de avaliação do Imóvel, cujos custos deverão ser arcados pela Fiduciante e/ou pela Tomato, em caráter solidário. Caso o valor do Imóvel indicado no novo laudo de avaliação do Imóvel seja superior ao valor do laudo de avaliação contido no Anexo II, o valor do novo laudo de avaliação do Imóvel será utilizado para fins da venda do Imóvel. Caso o valor do Imóvel indicado no novo laudo de avaliação do Imóvel seja inferior ao valor do laudo de avaliação contido no Anexo II, o valor do Imóvel

7/8

contido no Anexo B com o reajuste previsto na Cláusula 7.3 acima, será utilizado para fins da venda do Imóvel.

#### **CLÁUSULA OITAVA - CESSÃO DOS DIREITOS E/OU OBRIGAÇÕES**

8.1 A Fiduciante não poderá alienar e transferir a terceiros, a qualquer título, quaisquer direitos e/ou obrigações que eventualmente decorram do Imóvel, sem que haja a prévia e expressa anuência da Fiduciária. Os direitos e obrigações da Fiduciária poderão ser cedidos a terceiros, sem necessidade de prévia autorização da Fiduciante e/ou da Tomate, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA NONA - QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

9.1 No prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do efetivo pagamento final e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante, nos termos da Cláusula Décima abaixo, o respectivo termo de quitação, correspondente às obrigações assumidas pela Fiduciante neste Contrato de Alienação Fiduciária, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculada *pro rata die* com base em um mês de 30 (trinta) dias, sobre o valor das Obrigações Garantidas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - FORMA DE ENTREGA DO TERMO DE QUITAÇÃO**

10.1 O termo de quitação será disponibilizado pela Fiduciária à Fiduciante, na sede da Fiduciária especificada no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária, dentro do prazo estipulado neste instrumento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

11.1 Entregue o termo de quitação acima mencionado ou, em qualquer caso de liberação da presente garantia por parte da Fiduciária, em virtude da substituição da garantia prevista na Cláusula Vigésima Sétima deste Contrato de Alienação Fiduciária, fica a Fiduciante obrigada a requerer, ao Oficial de Registro de Imóveis competente, o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, com a respectiva restituição à Fiduciante da propriedade do Imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da disponibilização do termo de quitação ou de termo de liberação, conforme aplicável, pela Fiduciária.

11.2 Caso a Fiduciante não venha a requerer o cancelamento do registro da propriedade fiduciária junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente dentro do prazo estipulado na

Cláusula 11.1 acima, a Fiduciante deverá pagar multa diária à Fiduciária no valor de R\$ 500.00 (quinhentos reais) por dia de atraso. A incidência da multa prevista nesta Cláusula não limita de forma alguma o direito de a Fiduciária vir a pleitear indenização por perdas e danos decorrentes do descumprimento da obrigação da Fiduciante acima mencionada.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - MORA E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

12.1 Verificada a mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou das obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária, e decorrido o prazo de carência de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se verificou a mora, sem que haja a sua purgação, a Fiduciária fará intimar a Fiduciante, nos termos do art. 26, §1º da Lei nº 9.514/97, assinando-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para que purgue a mora, pagando ao Oficial de Registro de Imóveis competente o montante equivalente ao valor de todas as obrigações devidas em relação às Obrigações Garantidas, que se encontrem vencidas e não pagas, inclusive aquelas que vencerem no curso da intimação, acrescidas dos juros e encargos moratórios, conforme pactuado, e de todos os custos e despesas de intimação, bem como dos tributos e contribuições condominiais e associativas que porventura se encontrarem vencidos na data da intimação ou que vençam até a data da purgação da mora.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - PAGAMENTO PARCIAL**

13.1 O pagamento do valor de principal das obrigações em mora sem que haja o respectivo pagamento da atualização do saldo devedor relativo às Obrigações Garantidas, dos demais juros e encargos, inclusive moratórios, dos custos e despesas havidos com sua intimação, bem como dos tributos e contribuições condominiais e associativas, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar a totalidade das obrigações em mora, sendo certo que o saldo restante de tais obrigações deverá ser pago juntamente com o pagamento da parcela de principal cujo vencimento seja imediatamente subsequente a tal purgação parcial, sob pena de a Fiduciária poder requerer ao Oficial de Registro de Imóveis que certifique a não-purgação da mora no prazo assinalado e, assim, consolide a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORMA DE REALIZAÇÃO DA INTIMAÇÃO**

14.1 A realização da intimação da Fiduciante caberá ao Oficial de Registro de Imóveis que, a seu critério, poderá fazê-lo: (i) pessoalmente; (ii) por preposto seu; (iii) através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de situação do Imóvel ou do domicílio da Fiduciante; ou, ainda, (iv) pelo Correio, desde que enviada com Aviso de Recebimento -- AR,

a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, por seu representante legal ou por seu procurador regularmente constituído.

**14.2** O Oficial do Registro de Imóveis providenciará a realização da intimação da Fiduciante após o pierimento da Fiduciária, que indicará ao Oficial o valor das obrigações da Fiduciante vencidas e não pagas, acrescidas dos juros e encargos moratórios, nos termos das Obrigações Garanciais.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - RECEBIMENTO DA INTIMAÇÃO E INTIMAÇÃO POR EDITAL**

**15.1** A intimação deverá ser feita pessoalmente pela Fiduciante, por seu representante legal ou por seu procurador regularmente constituído, sendo certo que, caso a Fiduciante(i) procurada por 3 (três) vezes, se faltar ao recebimento da intimação, ou (ii) encontre-se em local incerto e não sabido, assim certificada pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo Oficial de Títulos e Documentos, conforme o caso, competirá ao primeiro promover a intimação da Fiduciante por edital.

**15.2** O edital de intimação será publicado por 3 (três) dias, ao menos, consecutivos ou não, em um dos jornais de maior circulação editado no local do Imóvel ou, se no local do Imóvel não houver imprensa com circulação diária, editado em outra comarca de fácil acesso, sendo certo que o prazo de 15 (quinze) dias para a purgação da mora será contado a partir da última publicação do edital.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PURGAÇÃO DA MORA AO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**16.1** A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Registro de Imóveis competente, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem seja expressamente indicado na intimação, no valor necessário para a purgação da mora.

**16.2** O Oficial do Registro de Imóveis receberá o pagamento efetuado pela Fiduciante e entregará a Fidejussora as importâncias recebidas.

87



declara-se ciente de que, nos termos do art. 20 da Lei nº 9.514/97, tal reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - IMÓVEL LOCADO**

**19.1** Caso à época da execução da garantia o imóvel esteja locado por qualquer terceiro, a locação poderá ser denunciada pela Fiduciária no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da consolidação da propriedade plena em seu nome, conforme previsto no §7º ao art. 27 da Lei nº 9.514/97, havendo os locatários desocuparem o imóvel em até 30 (trinta) dias contados da realização da sentença.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA -- DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

**20.1** Uma vez consolidada a propriedade do imóvel em nome da Fiduciária, esta deverá promover a realização de leilões públicos, extrajudiciais, conforme previsto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de alienar o imóvel a terceiros interessados, e utilizar o preço recebido para liquidar as Obrigações Garantidas. Os leilões serão conduzidos por leiloeiro oficial, legalmente habilitado para tanto e eleito pela Fiduciária, ao qual será devida comissão à taxa que se praticar para esse tipo de leilão no local em que este for realizado.

#### **PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO**

**20.2** O primeiro público leilão será realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária. O preço mínimo de venda do imóvel, nesse primeiro leilão, equivalerá ao valor de avaliação do Imóvel, estipulado no Anexo II, o qual será atualizado pelo índice lá previsto, ou, caso aplicável, o valor de nove laudo de avaliação emitido em conformidade com a Cláusula 7.4 deste Contrato de Alienação Fiduciária.

#### **SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO**

**20.3** Não havendo, no primeiro leilão, oferta em montante igual ou superior ao preço mínimo de venda do imóvel, conforme a cláusula acima, a Fiduciária promoverá um segundo leilão, no prazo de até 15 (quinze) dias, contado da data da realização do primeiro leilão.

**20.4** O preço mínimo de venda do Imóvel, no segundo leilão, equivalerá ao somatório do valor das Obrigações Garantidas, dos juros e encargos moratórios incorridos até a data da realização do segundo público leilão, e do valor das seguintes obrigações da Fiduciante, que

7/8

se encontrem vencidas e não pagas até a data da realização do segundo leilão: (i) prêmios de seguro(s); (ii) contribuições devidas ao condômino de utilização, ou contribuições devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, caso aplicável; (iii) despesas de água, luz e gás referentes ao imóvel; (iv) Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre a propriedade ou a posse do Imóvel; (v) Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e laudêmio, se aplicável, e demais custos e despesas inclusive despesas de cobrança, eventualmente devidos por força da consolidação da propriedade plena do Imóvel em nome da Fiduciária; (vi) encargos e custas de intimação da Fiduciante; (vii) encargos e custas com a publicação do edital de anúncio de ambos os leilões; e (viii) a comissão devida ao leiloeiro; (ix) custos de avaliação do Imóvel; e (x) quaisquer outros valores devidos pela Fiduciante e/ou Tomato por força deste Contrato de Arrendação Fiduciária.

### LOCAL DE REALIZAÇÃO DOS LEILÕES

**20.5** Os públicos leilões serão realizados no local da situação do Imóvel ou na capital do Estado em que este se localiza, conforme o caso, a critério da Fiduciária, e serão anunciados mediante edital, publicação por 3 (três) vezes, ao menos, devendo mediar, entre a primeira publicação e a realização do leilão nela anunciado, pelo menos 10 (dez) dias, sendo a última publicação no dia da realização do leilão. As publicações do edital serão efetuadas em jornal de grande circulação no local de realização do leilão.

### CRITÉRIO PARA VENDA DO IMÓVEL

**20.6** A venda do imóvel em qualquer dos públicos leilões far-se-á sempre pelo critério de maior lance, respeitado, todavia, o preço mínimo de venda estabelecido conforme as cláusulas acima.

**20.7** Realizada a venda do imóvel em qualquer dos leilões, a Fiduciária, na qualidade de proprietária plena e possuidora indireta do imóvel, transferirá ao vencedor toda a propriedade e posse que sobre eles exerce, bem como receberá o preço pago pelo vencedor, e utilizará os valores para liquidar as Obrigações Garantidas vencidas dos juros e encargos moratórios até a data da realização do leilão em que houve a venda do imóvel e do valor das obrigações da Fiduciante descritas nos itens acima, que se encontrem vencidas e não pagas até a data da efetivação da venda do imóvel.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS À FIDUCIANTE, INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E EXTINÇÃO DA DÍVIDA**

**21.1** Após liquidadas as Obrigações Garantidas e as obrigações da Fiduciante, mencionadas acima, a Fiduciária restituirá à Fiduciante o saldo que sobejar do preço recebido pela venda do Imóvel, fato esse que importará em recíproca quitação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo pagamento pelo vencedor, por meio de cheque administrativo, nominativo e intransferível, emitido em nome da Fiduciante. Nos termos do §4º ao art. 27 da Lei nº 9.514/97, considerar-se-á incluída no valor restituído à Fiduciante a indenização pelas benfeitorias, úteis, necessárias ou voluptuárias por ele realizadas no Imóvel.

**21.2** Caso não haja saldo a ser restituído, não será devido à Fiduciante, nos termos do §5º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, qualquer indenização pelas benfeitorias, úteis, necessárias ou voluptuárias por ele realizadas no Imóvel, considerando-se extinta a dívida da Fiduciante decorrente deste Contrato de Arrendação Fiduciária.

**21.3** Devido a ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e Fiduciante, as Partes resolvem afastar a aplicação da quitação automática de que trata o parágrafo 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, caso no segundo público leilão não haja ofertantes ou não seja oferecido lance que equivaça, pelo menos, ao valor de avaliação do Imóvel, estipulado no Anexo II. Dessa forma, a Fiduciante e os respectivos credores das Obrigações Garantidas, conforme aplicável, permanecerão devidos a diferença entre o valor do Imóvel, acrescido das despesas e demais encargos, nos termos deste instrumento, e a dívida, pertinente às Obrigações Garantidas, apurada à época, o que deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis de notificação à Fiduciante neste sentido.

**21.4** Em nenhuma hipótese haverá quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas em caso de leilões frustrados, permanecendo devido a diferença a que se refere a cláusula 21.3 acima.

**21.5** Ocorrendo a extinção da dívida relativa às Obrigações Garantidas por alguma das hipóteses previstas nas cláusulas acima, a Fiduciária entregará à Fiduciante, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da realização do segundo leilão ou da venda, o competente termo de quitação de suas obrigações pertinentes às Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento.



## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR RESTANTE**

**22.1** Caso, na hipótese de venda do Imóvel no primeiro leilão público, o valor apurado não seja suficiente para liquidar as Obrigações Garantidas acrescidas dos juros e encargos moratórios e do valor das obrigações da Fiduciante descritas nos itens acima, a Fiduciante e os respectivos devedores das Obrigações Garantidas, conforme aplicável, permanecerão responsáveis pelo total e completo pagamento de suas obrigações pertinentes às Obrigações Garantidas, o que deverá ser realizado no prazo de 15 (quinze) dias úteis após a venda do Imóvel, observado o disposto nas cláusulas 21.2 e 21.4.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - PRESTAÇÃO DE CONTAS**

**23.1** Caso haja a venda do Imóvel em qualquer dos dois públicos leilões previstos nas Cláusulas acima, a Fiduciária manterá à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do primeiro leilão.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

**24.1** A Fiduciante declara que: (i) não existem sobre o imóvel objeto da garantia ônus ou gravames de quaisquer espécies, nem ações reais ou pessoais reipersecutórias, incluindo, mas não se limitando a, hipotecárias ou de alienação fiduciária, e que apresentará ao Oficial do Registro de Imóveis competente os documentos necessários ao registro deste instrumento, incluindo, mas sem se limitar a, aquelas em anexo I; (ii) obteve todos os consentimentos ou aprovações necessários para a eficácia das disposições previstas neste Contrato de Fidejussão Fiduciária, inclusive a aprovação de seus órgãos estatutários ou sociais; e (iii) na hipótese de estar vinculada e/ou ser contribuinte da Previdência Social, será apresentada, por ocasião do registro deste instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a necessária Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS.

**24.2** O descumprimento de qualquer das cláusulas constantes do presente instrumento, ressalvados os decorrentes de caso fortuito ou força maior, como definidos em lei, facultará à Fiduciária a execução da garantia ora constituída, podendo a mesma usar das medidas que considerar convenientes à defesa de seus direitos e interesses, ficando esclarecido, porém, que não constituirá má-fé e abstenção por parte da Fiduciária de quaisquer direitos ou faculdades que lhe são assegurados neste instrumento.

24.3 A Fiduciante a Fideiussora, de caráter solidário, a manter sempre em dia o pagamento de quaisquer tributos que presente ou futuramente recaírem sobre o Imóvel, conforme aplicável e como já disposto, realizando esses pagamentos diretamente nas repartições arrecadadoras e nas épocas em que são cobrados sem multas.

24.4 São motivos para a Fiduciária executar a garantia ora constituída, além dos decorrentes de violação das Obrigações Garantidas, nos termos dos instrumentos relacionados: (a) falta de pagamento dos tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, nas épocas em que são cobrados; (b) execuções contra a Fiduciante ou quaisquer terceiros que venham a atingir o Imóvel, conforme o caso; (c) qualquer ato que implique na constituição de gravame ou ônus, de qualquer natureza, sobre o Imóvel, sem a autorização da Fiduciária; (d) ocorrência de qualquer descumprimento ou violação contratual previstos no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DESPESAS E REGISTRO

25.1 A Fiduciante a Fideiussora, de caráter solidário, por todas as despesas decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, especificamente os respectivos registros nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, além do emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores locais, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e quaisquer ônus devidos. As obrigações previstas nesta Cláusula abrangem, também, todas as despesas decorrentes de eventuais acatamentos ao presente Contrato de Alienação Fiduciária, incluindo, mas não se limitando aos, casos de reforço ou substituição da garantia contempladas na Cláusula Vigésima Segunda acima.

25.2 Ficará responsável pelo registro a Fiduciante, nos seguintes termos: a Fiduciante tomará todas as providências para registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária no competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, devendo enviar à Fiduciária, em até 30 (trinta) dias contados da assinatura deste instrumento, cópia de certidão de matrícula do Imóvel contendo registro deste Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que o prazo acima mencionado será prorrogado por mais 15 (quinze) dias no caso de apresentação, pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, de exigências para registro do Contrato de Alienação Fiduciária.

7  
8

## CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - SEGURO

26.1 A Fiduciante e a Toniatão declaram que o Imóvel encontra-se devidamente segurado nesta data e obrigam-se, em caráter solidário, a mantê-lo segurado, em companhia seguradora que esteja entre as 10 (dez) de melhor patrimônio líquido no mercado securitário brasileiro, constando a Fiduciária como beneficiária da respectiva apólice de seguro (sendo certo que a Fiduciante terá o prazo de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da data de celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária para inclusão da Fiduciária como beneficiária do seguro atualmente em vigor) até o final e total liquidação das Obrigações Garantidas, pelo valor da avaliação realizada pela companhia seguradora, o qual deverá ser suficiente para cobertura das Obrigações Garantidas, observando para fins do recebimento de eventual indenização o disposto nas Cláusulas 26.4.1, 26.4.2 e 26.4.3.

26.2 A Fiduciante/ou a Toniatão deverá apresentar à Fiduciária a renovação da apólice do seguro, com o prêmio quitado, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis de seu vencimento.

26.3 A Fiduciária fica, desde já, de forma irrevogável e irrenunciável, autorizada a promover a contratação ou a renovação do seguro, caso a Fiduciante/ou a Toniatão não o faça, pagando à companhia seguradora os prêmios relativos à referida contratação ou renovação do seguro, os quais a Fiduciante e a Toniatão obrigam-se, em caráter solidário, a reembolsar à Fiduciária no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após recebimento de notificação encaminhada por esta, sob pena de, sobre o montante dos referidos prêmios, desde o inadimplemento até o efetivo pagamento, incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária com base na variação positiva do IGPM/FGV, na menor periodicidade admitida em lei, e multa de 2% (dois por cento) do reembolso do montante dos prêmios, pela Fiduciante/ou pela Toniatão. A Fiduciária, na forma aqui mencionada, fica garantido pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária.

26.4 Na hipótese de sinistro total ou parcial que afete o Imóvel, o produto da indenização paga pelos seguros deverá ser depositado diretamente na conta corrente nº 18.974-5, Agência 0910, de titularidade da Fiduciária, aberta e mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., independentemente do fato de o seguro já ter sido entossado em benefício da Fiduciária ou não. Se, por qualquer motivo, o produto da indenização for pago à Fiduciante ou à Toniatão, estas se obrigam a transferir o produto da indenização para a conta da Fiduciária acima descrita, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de pagamento da indenização pela seguradora competente. No hipótese de sinistro do Imóvel e pagamento de indenização prevista nesta Cláusula, a Fiduciária convocará assembleia geral de investidores dos CRI para deliberar sobre a destinação do valor da indenização. O valor eventualmente remanescente proveniente da indenização do seguro recebida pela Fiduciária, após o pagamento de todos os

valores devidos pelo Patrimônio Separado, bem como de todas as Obrigações Garantidas, será devolvido pela Fiduciária à Fiduciante.

26.7 A Fiduciária não terá nenhuma responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na contratação ou na renovação do seguro, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.

26.8 O pagamento das indenizações referidas na Cláusula 26.4 acima deverá ser realizado nos respectivos prazos previstos na referida cláusula, sob pena de incidir sobre os valores devidos pela Fiduciante e/ou a Tonitro: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*; (ii) correção monetária calculada *pro rata die*, de acordo com a variação do IGPV/FGV; e (iii) multa de mora ou compensatória de 2% (dois por cento).

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – VALOR MÍNIMO DA GARANTIA E REFORÇO OU SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA**

27.1 O valor de avaliação do Imóvel, constante do Anexo II, deverá corresponder a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor decorrente das Obrigações Garantidas, desde a data de celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, até a total e final liquidação das Obrigações contratadas.

27.2 A Fiduciante e a Tonitro obrigam-se, em caráter solidário, a oferecer novos bens em garantia, sujeitos à livre apreciação da Fiduciária, a fim de reforçar ou substituir a presente garantia se, além dos casos previstos em lei: (i) a relação entre o valor do Imóvel e o valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas apresentar-se inferior ao percentual mínimo estabelecido acima, por força da alteração do valor de mercado do Imóvel ou do montante das Obrigações Garantidas; ou (ii) o Imóvel, por qualquer motivo, inclusive por força de decisão judicial ou administrativa, ou por força de alteração legislativa, ou, ainda, em razão de força maior ou caso fortuito, tornar-se inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a exclusivo critério da Fiduciária.

27.3 A Fiduciante e a Tonitro obrigam-se, em caráter solidário, de forma a manter a presente garantia íntegra, a (i) apresentar proposta de nova garantia a Fiduciária no prazo de (a) 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação escrita que a Fiduciária fizer, à Fiduciante ou à Tonitro, nesse sentido, ou (b) 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que ocorrer uma das hipóteses da cláusula 27.2, desde que exista existência seja de seu inequívoco reconhecimento, ou (ii) promover a oferta ou substituição da garantia acordada com a Fiduciária no prazo de até (a) dez (10) Dias Úteis, contado da concordância da Fiduciária, por escrito, quanto à garantia a ser constituída.

**27.4** No caso de reforço ou substituição de garantia, nos termos desta Cláusula, a Fiduciante e/ou a Fomato deverão encaminhar à Fiduciária, juntamente com a proposta de nova garantia de que trata a Cláusula 27.3 acima e sem prejuízo de eventuais outros documentos que venham a ser solicitados pela Fiduciária, (i) certidão(ões) vintenária(s) e matrícula(s) com negativa de ônus do(s) novo(s) imóvel(eis) a ser(em) dado(s) em garantia, (ii) documentos societários do(s) proprietário(s) do(s) imóvel(eis) a ser(em) dado(s) em garantia, caso o(s) proprietário(s) seja(m) pessoa(s) jurídica(s), (iii) a avaliação do(s) novo(s) imóvel(eis) a ser(em) dado(s) em garantia a fiduciária, o(s) qual(is) deverá(ão) ser elaborado(s) por empresa especializada aprovada pela Fiduciária, de modo a comprovar que o(s) valor(es) de avaliação é(são) igual(is) ou superiores ao valor de avaliação do Imóvel previsto no Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária, como requisito para ser aceite o reforço ou a substituição de garantia e (iv) eventuais outros documentos ou certidões que sejam exigidos pela Fiduciária ou pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis para constituição e registro de alienação fiduciária em garantia.

**27.5** As Partes acordam que a aprovação pela Fiduciária de eventual reforço ou substituição de garantia nos termos desta Cláusula 27.4 acima fica condicionada à prévia aprovação dos titulares dos CRI de acordo com o quórum e procedimentos descritos no Termo de Securitização.

**27.6** Sem prejuízo do disposto acima, a Fomato deverá realizar a substituição da alienação fiduciária do imóvel pela alienação fiduciária em garantia do Imóvel Locado dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização.

**27.6.1** A fim de realizar a substituição da alienação fiduciária do imóvel referida na Cláusula 27.6, acima, a Fomato deverá apresentar à Fiduciária no prazo de até 120 (cento e vinte) dias corridos a contar da Data de Emissão dos CRI os seguintes documentos previstos neste Contrato: (i) lista de documentos para auditoria do Imóvel Locado e da Fomato constante no Anexo III deste Contrato (Anexo III), em boa ordem; e (ii) aprovação societária da Fomato, autorizando a constituição de alienação fiduciária em garantia sobre o Imóvel Locado, devidamente arquivada na Junta Comercial competente.

**27.6.2** A Fiduciária, com base nos documentos descritos na Cláusula 27.6.1, acima, terá o prazo de até 15 (quinze) dias corridos para avaliar, a seu exclusivo critério, a viabilidade jurídica da substituição da alienação fiduciária do imóvel (assim entendida a inexistência de quaisquer apontamentos de caráter legal ou de registro pertinentes ao Imóvel Locado), podendo, se entender necessário, solicitar documentos e informações adicionais da Fomato.



Uma vez encerrado o prazo previsto neste item, a Fiduciária deverá se manifestar quanto à adequação e viabilidade jurídica da substituição, conforme seu exclusivo critério de avaliação. Caso a Fiduciária venha a identificar quaisquer apontamentos relacionados ao Imóvel Locado, a Fiduciária convocará a assembleia geral dos investidores dos CRI, para que estes deliberem sobre a viabilidade da substituição da alienação fiduciária do Imóvel. Nesse caso, o prazo previsto na presente Cláusula será prorrogado até a data em que os investidores dos CRI vierem a deliberar sobre a matéria em questão.

**27.6.3** Caso a Fiduciária entenda, com base no disposto na Cláusula 27.6.2. acima, que a substituição da garantia é juridicamente viável, as seguintes providências deverão ser realizadas, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data em que a substituição da garantia tenha sido aprovada pela Fiduciária: (i) a Fiduciária e a Tomato deverão celebrar contrato de alienação fiduciária em garantia do Imóvel Locado substancialmente equivalente ao atual Contrato de Alienação Fiduciária e em formato satisfatório à Fiduciária; (ii) o Tomato deverá comprovar à Fiduciária o registro do contrato de alienação fiduciária em garantia do Imóvel Locado no Cartório de Registro de Imóveis com jurisdição sobre o Imóvel Locado, a fim de formalizar a constituição da garantia; e (iii) concluídas as providências descritas nos itens (i) e (ii) acima, a Tomato, a Fiduciária e a Oliveira Trust, no que for aplicável, deverão firmar os adendos aos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão) que sejam necessários, em formato satisfatório para a Fiduciária e Oliveira Trust, o que for aplicável.

**27.6.4** Uma vez cumpridas as providências previstas na Cláusula 27.6.3. acima, a Fiduciária deverá emitir termo de liberação da alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel, devendo a Fiduciante providenciar a obtenção da alienação fiduciária de acordo com os procedimentos e prazos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária.

**27.6.5** Caso, por qualquer motivo, a substituição da alienação fiduciária sobre o Imóvel não venha a ocorrer na forma prevista na Cláusula 27.6.3. acima, o presente Contrato de Alienação Fiduciária e a alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel permanecerão em pleno vigor, de maneira ininterrupta, até o encerramento do prazo previsto na Cláusula Trigesima abaixo.

#### CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA - COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

**28.1** As correspondências, comunicações e notificações a serem trocadas entre as Partes por força deste Contrato de Alienação Fiduciária deverão ser sempre feitas por escrito e (i) entregues em mãos (contra a assinatura de protocolo de entrega); (ii) enviadas por correio registrado (com aviso de recebimento); (iii) enviadas por fac-símile (com relatório de transmissão); ou (iv) enviadas por correio eletrônico (*e-mail*) (mediante comprovante de

7  
8

entrega), para os endereços abaixo indicados, ou para qualquer outro endereço que venha a ser especificado pelas Partes, por escrito:

*Se para a Fiduciária:*

A/C: Cláudia Regina de Moura/Simone Massassini Silva

Endereço: Rodovia Presidente Getúlio Vargas, nº. 175, Monte Cristo, Barra Mansa/RJ

Fone: (24) 2106-3032

Fax: (24) 2106-4075

E-mail: claudia.regina@grupotoniano.com.br; simone.massassini@grupotoniano.com.br

*Se para a Fidejussora:*

A/C: Fernando Pinheiro Cruz

Endereço: Avenida Paulista, 1.574, 15º andar, CEP: 0.510-916

Fone: (11) 4083-1154

Fax: (11) 4083-4001

E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br

*Se para a Toniatô:*

A/C: Cláudia Regina de Moura / Simone Massassini Silva

Endereço: Rodovia Presidente Getúlio Vargas, nº. 175, Monte Cristo, Barra Mansa/RJ

Fone: (24) 2106-3032

Fax: (24) 2106-4075

E-mail: claudia.regina@grupotoniano.com.br; simone.massassini@grupotoniano.com.br

28.4 Todas e quaisquer responsabilidades, comunicações e notificações nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária serão válidas e consideradas entregues na data do seu recebimento, mediante comprovação: (i) protocolo de entrega assinado pelo destinatário; (ii) emissão de aviso de recebimento; (iii) emissão do relatório de transmissão; ou (iv) comprovante de entrega.

#### CLAUSULA VIGÉSIMA NONA - SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

29.4 O presente Contrato de Alienação Fiduciária reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil, ficando eleito pelas Partes o foro da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, como competente para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias e/ou litígios decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## CLÁUSULA TRIGÉSIMA – PRAZO

30.1 Esta garantia será vigente enquanto vigorarem as Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento.

## CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

31.1 Todos e quaisquer documentos que forem encaminhados à Fiduciária posteriormente a esta data, para sua inclusão, complementação, modificação, substituição ou reforço de garantias, considerar-se-ão incorporados a este instrumento e dele passarão a fazer parte integrante, subordinando-se a todas as suas cláusulas e condições para todos os fins e efeitos de direito.

31.2 A Fiduciária declara conhecer e aceitar todos os termos pertinentes às Obrigações Garantidas e dos respectivos documentos que as originam, ficando ratificadas pelas Partes todas as cláusulas, termos e condições dos documentos em questão.

31.3 A tolerância ou indulgência de qualquer parte em exigir o pontual e estrito cumprimento do disposto neste instrumento não constituirá novação ou renúncia ao seu direito de exigir tal cumprimento.

JUSTAS E CONTRATADAS assinam as Partes este Contrato de Alienação Fiduciária, em 04 (quatro) vias de igual teor e de mesmo efeito, as quais são também assinadas por 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 3 de janeiro de 2013

[REstante da página intencionalmente deixado em branco.]

[As assinaturas seguem nas (quatro) páginas seguintes.]

47  
/8



[Instrumento de Constituição Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis celebrado em 3 de janeiro de 2013 – Página de Assinaturas 2/4]

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**Mônica Miuki Fujii**

7/8

[Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis celebrado em 3 de janeiro de 2013 - Página de Assinaturas 3/4]

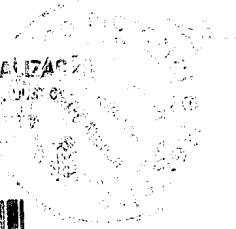
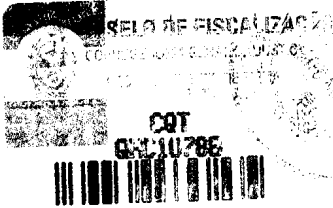
TRANSPORTES TONIATO LTDA.

3º Ofício de  
Justiça - BM

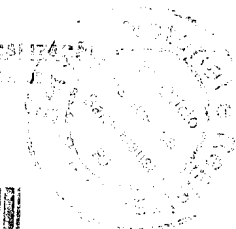
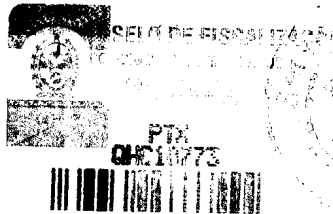
3º Ofício de  
Justiça - BM

Nome: ANTÔNIO TEODORO DE OLIVEIRA  
Cargo: SÓCIO / DIRETOR

Nome: JOSÉ MARCIANO DE OLIVEIRA  
Cargo: SÓCIO / DIRETOR



Fabricio Gomes da Silva  
Substituto  
Mat. 94/12283  
Cartório 3º Ofício



Fabricio Gomes da Silva  
Substituto  
Mat. 94/12283  
Cartório 3º Ofício

*[Handwritten signature]*

*[Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis celebrado em 3 de janeiro de 2013 - Página de Assinaturas 4/4]*

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF/MF:

Nome:

RG:

CPF/MF:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a vertical line and a horizontal stroke at the bottom.

## ANEXO I

### **DOCUMENTAÇÃO PARA REGISTRO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

- (i) 2 vias originais do Contrato de Alienação Fiduciária, com todas as firmas reconhecidas;
- (ii) Contratos/Estatutos Sociais registrados nas respectivas Juntas Comerciais que comprovem os poderes das Partes;
- (iii) Cópias autenticadas do CPF e RG dos representantes legais das Partes;
- (iv) Certidão Negativa de Débitos – Receita Federal;
- (v) Certidão Negativa de Débitos – INSS; e
- (vi) Carnê de IPTU do Imóvel, referente aos exercícios sociais de 2012 e de 2013.

57/8



## ANEXO II

O Imóvel foi avaliado pela Dexter Engenharia S/C Ltda., na data de 13 de junho de 2012, pelo valor de venda forçada de R\$17.291.000,00 (dezessete milhões, duzentos e noventa e um mil reais), conforme laudo de avaliação emitido na referida data. Para fins de reajuste do valor do imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária, as Partes resolvem aplicar a variação positiva do IGPM/FGV.

57/8

### ANEXO III

## **DOCUMENTOS A SEREM ANALISADOS PARA SUBSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

### **1) Documentos relativos ao Imóvel Locado:**

- Matrícula atualizada, contendo certidão de propriedade e negativa de ônus;
- Último carnê do IPTU, juntamente com documentos que comprovem o recolhimento do tributo; e
- Documentos comprobatórios do endosso da apólice de Seguro do Imóvel Locado à Fiduciária.

### **2) Documento relativos à Toniato (na qualidade de proprietária do Imóvel Locado):**

- Versão atualizada e consolidada do contrato social da Toniato;
- Certidão negativa de tributos imobiliários e débitos inscritos na dívida ativa da Prefeitura de Barra Mansa;
- Certidão negativa de tributos e débitos inscritos na dívida ativa estadual do Estado do Rio de Janeiro;
- Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e Dívida Ativa da União;
- Certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias; e
- Certificado de regularidade do FGTS.

57/8

### ANEXO III

#### **DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Instituição Custodiante”), por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (“CCI”), declara que em [•] de 2013, procedeu, nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, à custódia do INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL, firmado em 3 de janeiro de 2013, da CCI que lastreia a 295ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, sociedade por ações, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 03.767.538/0001-14.

São Paulo, [•] de 2013.

---

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. Below the signature, there is a circular stamp, partially obscured by the signature, which appears to contain some illegible text or a logo.

## ANEXO IV

### FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI

*\*Observação: Os percentuais de TAI, quando negativos, referem-se a incorporação parcial de juros ao saldo devedor.*

<b>Data</b>	<b>Tai</b>
9/1/2013	-
7/2/2013	0,899773233%
7/3/2013	1,100374197%
9/4/2013	1,125684340%
8/5/2013	1,198401998%
7/6/2013	1,192756310%
9/7/2013	1,187256775%
7/8/2013	1,235170100%
9/9/2013	1,204325899%
9/10/2013	1,253088779%
7/11/2013	1,303032686%
9/12/2013	1,327597147%
8/1/2014	1,379583168%
7/2/2014	1,353058840%
7/3/2014	1,486103603%
9/4/2014	1,382619821%
7/5/2014	1,570277579%
9/6/2014	1,442816425%
9/7/2014	1,526145375%
7/8/2014	1,558438884%
9/9/2014	1,538673157%
8/10/2014	1,625528681%
7/11/2014	1,634973316%
9/12/2014	1,671859412%
7/1/2015	1,790084227%
9/2/2015	1,725403959%
9/3/2015	1,899530098%
8/4/2015	1,865717258%
7/5/2015	1,965025111%
9/6/2015	1,934656195%
8/7/2015	2,010977728%



Handwritten signature and circular stamp.

7/8/2015	2,037062090%
10/9/2015	2,064933489%
7/10/2015	2,227852568%
9/11/2015	2,236872391%
9/12/2015	2,274182135%
7/1/2016	2,420565086%
11/2/2016	2,386619567%
9/3/2016	2,566407761%
7/4/2016	2,620676850%
9/5/2016	2,678872032%
8/6/2016	2,767958937%
7/7/2016	2,862628887%
9/8/2016	2,910157447%
8/9/2016	3,068960077%
7/10/2016	3,183780919%
9/11/2016	3,306814749%
7/12/2016	3,492209764%
9/1/2017	3,530327064%
8/2/2017	3,708509880%
8/3/2017	3,980309779%
7/4/2017	4,058636491%
9/5/2017	4,334909360%
7/6/2017	4,500955825%
7/7/2017	4,739369119%
9/8/2017	4,949636147%
8/9/2017	5,292456238%
9/10/2017	5,619368479%
8/11/2017	6,013762117%
7/12/2017	6,432529654%
9/1/2018	6,884630228%
7/2/2018	7,434881584%
7/3/2018	8,156684525%
9/4/2018	8,817041934%
9/5/2018	9,752735473%
7/6/2018	10,893560178%
9/7/2018	12,236995096%
8/8/2018	14,024684531%
10/9/2018	16,407753495%
9/10/2018	19,769618789%

7  
8



7/11/2018	24,831692835%
7/12/2018	33,148162626%
9/1/2019	49,860992791%
7/2/2019	100,000000000%

7/8



## ANEXO V

### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR

O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º Andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº. 59.588.111/0001-03, na qualidade de instituição responsável pela distribuição pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª Série da 1ª Série da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora” e “Emissão”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securitizadora, **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Agente Fiduciário”), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de 2013.

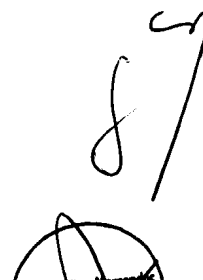
**BANCO VOTORANTIM S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Handwritten signature and a circular stamp in the bottom right corner.

## ANEXO VI

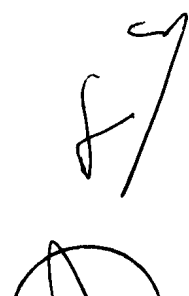
### DECLARAÇÃO DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de **AGENTE FIDUCIÁRIO** do Patrimônio Separado e dos Créditos Imobiliários que lastreiam a 295ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, declara que em [•] de 2013 procedeu, nos termos do inciso II, §1º do artigo 7º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, ao registro, em seus controles internos, do **REGIME FIDUCIÁRIO**, instituído nos termos do **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** da referida série da 1ª emissão.

São Paulo, [•] de 2013.

---

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**

Handwritten signature and circular stamp in the bottom right corner of the page.



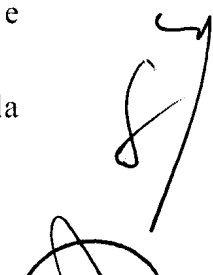
## ANEXO VII

### **PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**O Imóvel é objeto da Matrícula de nº. 11.273, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Barra Mansa, e possui a seguinte descrição nos termos de sua Matrícula:**

“IMÓVEL: ÁREA A, desmembrada do imóvel denominado São Sebastião, localizada no 1º Distrito, na altura do Km 268.5 da Rodovia Presidente Dutra, inicia no Ponto junto a um poste telegráfico, à margem esquerda da Rodovia Presidente Dutra, no sentido Rio – São Paulo, seguindo à margem esquerda da citada Rodovia numa distância de 538,33m, vai atingir outro ponto junto a um bueiro de passagem de um córrego e águas pluviais; deste ponto infletindo para a esquerda, segue pelo córrego numa distância de 51,31m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras dos vendedores; deste ponto, infletindo para a esquerda segue pelo córrego numa distância de 85,81m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras de herdeiros de Thomé Batista Ramos; deste ponto infletindo para a direita, numa distância de 14,80m, na margem da estrada de acesso à área, na divisa com herdeiros de Thomé Batista Ramos; deste ponto, infletindo para a esquerda, atravessa a citada estrada numa distância de 6,01m atingindo a margem esquerda da Estrada da grama; deste ponto, seguindo a margem esquerda da citada estrada, em linha curva, numa distância de 107,01m até atingir outro ponto de inflexão, deste ponto infletindo para a esquerda numa distância de 28,73m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras do Sr. Roberto de Souza Lima, deste ponto infletindo para a direita, segue numa distância de 45,45m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras de Roberto de Souza Lima; deste ponto infletindo para a esquerda numa distância de 280,00m, atinge outro ponto de inflexão, fazendo divisa com terras de Roberto de Souza Lima; deste ponto infletindo para a esquerda, numa distância de 216,95m, atingindo o ponto de partida; confrontando neste trecho com terras de Luiza Castilho e Roberto de Souza Lima, fechando este polígono irregular, totalizando uma área de 100.000,00m<sup>2</sup>, ou seja, 10 hectares, cadastrado no INCRA sob o nº 517.020.001.180-6.”

**Contrato: Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit), conforme aditado:**

- i) Nº de aluguéis a pagar: 110 (cento e dez)
  - ii) Valor do aluguel mensal inicial: R\$ 163.641,64 (cento e sessenta e três mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos)
  - iii) Forma de reajuste: anual, ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação, pela variação do IGPM/FGV, sendo que março será o mês base para reajuste
  - iv) Data de vencimento inicial: 05 de fevereiro de 2013
- 

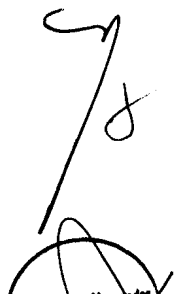
- v) Data de vencimento final: 05 de março de 2022
- vi) Multa: 2% (dois por cento) sobre o valor total do aluguel
- vii) Encargos moratórios: correção monetária mensal de acordo com a variação do IGPM/FGV ou outro índice que vier a ser estabelecido em sua substituição
- viii) Juros Moratórios: 1% ao mês
- ix) Periodicidade de pagamento: mensal
- x) Valor total estimado dos Créditos Imobiliários: R\$ 18.000.580,40 (dezoito milhões quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos)

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

## ANEXO VIII

### DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

1. “Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”
2. “1º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”
3. “2º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”
4. “Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças”
5. “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis”
6. “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”
7. “Boletim de Subscrição”
8. “Comunicação de Encerramento de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários”
9. “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”
10. “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização”

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'J', is located in the bottom right corner of the page. It consists of a vertical line with a hook at the top and a circular flourish at the bottom.