

ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 184ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("CRI"), REALIZADA EM 13 DE JUNHO DE 2014 ("ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA")

**DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Em 13 de junho de 2014, às 10:00 horas, no endereço da Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, reuniram-se os investidores da 184ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, e na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01.875-9 ("Securizadora").

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada nos termos do § 2º do artigo 71, e do § 4º do artigo 124, da Lei nº 6.404/76.

**PRESENÇA:** (i) representantes dos detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no anexo I à presente Ata da Segunda Assembleia ("Investidores"); (iii) representantes da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e (iv) representantes da Securizadora; (v) representantes da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., na qualidade de cedente do crédito ("Cedente" ou "SCSA").

**COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente – Cleber Cavalcante Diniz; e Marcelo Takeshi Yano de Andrade - Secretário.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) o vencimento antecipado ou não dos créditos imobiliários, e conseqüentemente dos CRI, nos termos do item (p) da cláusula 6.1 da



BBA\_WORKSITE - 652248v1



Escritura Definitiva de Compra e Venda, Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, Emissão de Cédula de Crédito Bancário, Cessão de Créditos e Outras Avenças ("Escritura de Compra e Venda") em virtude de uma desapropriação parcial do terreno do Condomínio Centro Administrativo Santo Amaro ("Desapropriação"), situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, ("Imóvel"), consistente em uma área de 380,60 m<sup>2</sup> (do total de 14.046,10 m<sup>2</sup>) do Imóvel, nos termos do Decreto nº 51.092 de 09 de dezembro de 2009, previsto na cláusula 5.2 alínea "c" da Escritura de Compra e Venda; e (ii) autorização à Securitizadora para celebrar (ii.a) o 2º aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 29 de outubro de 2010 ("Cessão Fiduciária"), para incluir a obrigação da Securitizadora de, na qualidade de cessionária, a partir desta data, atualizar anualmente a informação dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente, com a formalização de aditamento à Cessão Fiduciária de acordo com o modelo indicado no Anexo II, e (ii.b) o 2º aditamento à Escritura de Compra e Venda visando atualizar a descrição do Imóvel após a Desapropriação, ambos (ii.a) e (ii.b) devidamente registrados junto aos competentes cartórios de registros de títulos e documentos e/ou de imóveis, *conforme aplicável*, às expensas da Cedente, ficando a Securitizadora desde já autorizada a celebrar estes aditamentos sem a necessidade de prévia aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**DELIBERAÇÕES:** Os Investidores, sem quaisquer ressalvas aprovaram: (i) a não declaração de vencimento antecipado dos CRI, tendo em vista a informação da SCSA de que em razão da Desapropriação deixou de fazer parte do Imóvel somente a área demonstrada e especificada nos seguintes documentos comprobatórios enviados pela SCSA e anexados à presente ata: (a) correspondência enviada em 27 de março de 2014 à Securitizadora pela Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. ("Anexo III") e (b) Imagens da área do Imóvel afetada pela Desapropriação e croqui elaborado e assinado por assistente técnico contratado pela SCSA ("Anexo IV"), devendo ser celebrado, em até 45 dias contados da presente data, o 2º aditamento à Escritura de Compra e Venda visando atualizar a



descrição do Imóvel após a Desapropriação, sob pena de declaração de vencimento antecipado dos CRI; e (ii) o quanto disposto no item (ii) da Ordem do Dia.

Ficam a Securitizadora, o Agente Fiduciário e as demais partes envolvidas autorizadas a todos os atos necessários para consecução das deliberações aprovadas nesta Assembleia Geral.

**DISPOSIÇÕES FINAIS:**

Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, os Investidores, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

Os Investidores declaram formal e expressamente que são titulares de CRI em circulação, conforme definido na Cláusula Primeira do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado em 29 de outubro de 2010 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

Ainda, os termos grafados em maiúscula, utilizados nesta Ata da Segunda Assembleia, têm o mesmo significado que lhes foram atribuídos no Termo de Securitização.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente Ata da Segunda Assembleia, que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação no *website* da Securitizadora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.



PÁGINA 1/2 DE ASSINATURAS DA ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 184ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, OCORRIDA EM 13 DE JUNHO DE 2014.

**Cleber Cavalcante Diniz**  
Presidente

**Marcelo Takeshi Yano de Andrade**  
Secretário

**Giovanna Zoppi Scallet**  
Procuradora

**Brazilian Securities Companhia de Securitização**  
Securitizadora

**Roberto Saka**  
Superintendente

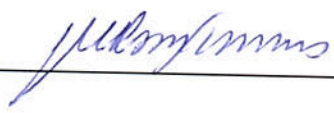


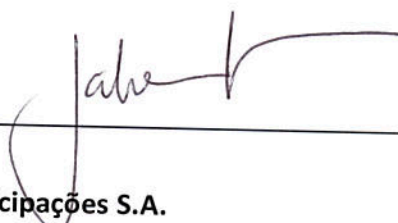
PÁGINA 2/2 DE ASSINATURAS DA ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 184ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, OCORRIDA EM 13 DE JUNHO DE 2014

  
Marcelo Takeshi Yano de Andrade  
Procurador

  
Sônia Regina Menezes  
Procuradora




**Oliveira Trust DTVM S.A.**  
Agente Fiduciário

  
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.







**ANEXO II - À ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 184ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 13 DE JUNHO DE 2014 – MINUTA DO TERMO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**PARTES**

Pelo presente [•] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (“[•] Aditamento”):

**TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, Sala C, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.953.352/0001-48, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como “Fiduciante”);

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Securitizadora” ou “Fiduciária”);

Para os fins deste [•] Aditamento, a Fiduciante e a Fiduciária quando referidas em conjunto, serão adiante designados como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”.

E, ainda, como Interveniente Anuente:

7



BBA\_WORKSITE - 652248v1



**SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Dr. Eduardo de Souza Aranha, n° 153, 12° andar, Sala A, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 29.780.061/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "São Carlos").

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) Em 29 de outubro de 2010, as Partes e a São Carlos celebraram o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças com interveniência e anuência da São Carlos, conforme aditado ("Contrato de Cessão Fiduciária") para garantia das Obrigações Garantidas, conforme definidas nos documentos atinentes à 184ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("CRI"), posteriormente aditado;
- (ii) O Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária deve refletir a lista atualizada dos Contratos de Locação cujos Direitos Creditórios são objeto de cessão fiduciária em garantia; e
- (iii) Conforme aprovada na segunda assembleia geral de investidores do CRI realizada em 13 de junho de 2014, ficou definido a obrigatoriedade de atualizar anualmente o Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária.

**RESOLVEM**, as Partes e a São Carlos, celebrar o presente [•] Aditamento, para refletir as alterações nos Contratos de Locação descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, o que fazem mediante as cláusulas e condições descritas abaixo.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES**



1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos de outra forma neste [•] Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão Fiduciária.

### **CLÁUSULA SEGUNDA - ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

2. Tendo em vista as Considerações Preliminares acima, as Partes, com interveniência e anuência da São Carlos, ajustam o Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do anexo A ao presente [•] Aditamento, de modo a atualizar a lista dos Direitos Creditórios.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DAS RATIFICAÇÕES**

3. Permanecem inalteradas as demais disposições do Contrato de Cessão Fiduciária, que não tenham sido expressamente alteradas por este [•] Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando as Partes, a São Carlos e seus sucessores, ao seu integral cumprimento dos termos constantes, a qualquer título.

### **CLÁUSULA QUARTA – DO REGISTRO**

4. Tendo em vista a substituição do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária pelo Anexo A ao presente [•] Aditamento, e nos termos da cláusula 1.6 e 1.6.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, fica a Fiduciante obrigada a registrar o presente [•] Aditamento nos mesmos Cartórios de Registros de Títulos e Documentos em que foi registrado o Contrato de Cessão Fiduciária, em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da presente data.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes e a São Carlos firmam o presente

9



BBA\_WORKSITE - 652248v1





instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

[Restante da página deixado intencionalmente em branco.]

10



BBA\_WORKSITE - 652248v1



PÁGINA 1/1 DE ASSINATURAS DO [•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS OCORRIDA EM [•].

**TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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

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

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

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

**SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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

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

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n°:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n°:  
CPF:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

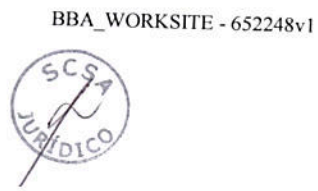


ANEXO A

RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

LOCATÁRIA	OBJETO

*[Handwritten signatures and initials]*



*[Handwritten signature]*

**ANEXO III - À ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 184ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 13 DE JUNHO DE 2014 - CORRESPONDÊNCIA**

*[Restante da página deixado intencionalmente em branco.]*



TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

São Paulo, 27 de março de 2014.

À  
Brazilian Securities Companhia de Securitização  
Avenida Paulista, nº 1374  
São Paulo -SP

A/C.: Fernanda Akemi

Ref.: Desapropriação do Centro Administrativo Santo Amaro

Prezados,

TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. ("TOP CENTER"), sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 06.953.352/0001-48 com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12ª andar, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, vem, pela presente informar o que segue.

Tivemos notícia da distribuição da ação de desapropriação em trâmite na 6ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, cujo objeto é desapropriação parcial do imóvel, atingindo uma área de 380,60 m² do terreno (do total de 14.046,10 m² do terreno), do imóvel situado Rua Alfredo Egídio de Souza Aranha, nº 100, Santo Amaro - Centro Administrativo Santo Amaro ("Imóvel").

Nos termos da alínea "c" da cláusula 5.2 da Escritura Definitiva de Compra e Venda, Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Cessão de Créditos e Outras Avenças, datada de 29 de outubro de 2010, as partes tinham conhecimento da existência do Decreto nº 51.092 de 09 de dezembro de 2009, que previa a desapropriação em tela.

Ressaltamos que a desapropriação retro mencionada, é uma desapropriação parcial de uma pequena parcela do terreno onde estão localizados os Imóveis, e que referida desapropriação não afetará a garantia dada a Vossas Senhorias. Ao contrário,

Rua de Souza Aranha Dr. Eduardo, nº 153, 12º andar (parte) - São Paulo - SP - Brasil - CEP 04543-904  
Tel 55 11 3048-5440 Fax 55 11 3048-5420



**TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

entendemos que as melhorias viárias que serão feitas na região que está motivando a desapropriação valorizarão os Imóveis e conseqüentemente tornarão as garantias mais robustas.

Servimo-nos da presente para cientificar Vossas Senhorias da existência da ação, bem como nos colocamos a disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

  
TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Rua de Souza Aranha Dr. Eduardo, nº 153, 12º andar (parte) - São Paulo - SP - Brasil - CEP 04543-904  
Tel 55 11 3048-5440 Fax 55 11 3048-5420



15



BBA\_WORKSITE - 652248v1



**ANEXO IIV - À ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 184ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 13 DE JUNHO DE 2014 – CORRESPONDÊNCIA**

*[Restante da página deixado intencionalmente em branco.]*



**RUY BATALHA DE CAMARGO**  
ENGENHEIRO CIVIL



Vistas da ocupação dominante local, definida pelos edifícios comerciais de padrão elevado.

Ⓢ

RUA AUGUSTA Nº 2.709 - 8º ANDAR - CJ. 81 - FONE/FAX: (011) 3104-5159 - 3104-5150 - SÃO PAULO - SP  
e-mail: rbcc@uol.com.br

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

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





Aspectos da ocupação verificada na  
Rua Prof. Manoelito de Ornelas.

(2)

RUA AUGUSTA Nº 2.709 - 8º ANDAR - CJ. 51 - FONE/FAX: (011) 3104-5159 - 3104-5150 - SÃO PAULO - SP  
e-mail: rbcc@uol.com.br

*JMS*

*D*



*Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the bottom.*



Vista do conjunto de edifícios comerciais existentes  
no imóvel parcialmente desapropriado para  
alargamento de via pública.

Ⓟ

RUA AUGUSTA Nº 2.709 - 8º ANDAR - CJ. 81 - FONE/FAX: (011) 3104-5159 - 3104-5150 - SÃO PAULO - SP  
e-mail: rbcc@uol.com.br

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



Faixa expropriada, vista da esquina da Rua Prof. Manoelito de Ornelas com a Rua Arq. Marcelo.



Aspecto do gradil atingido pelo ato expropriatório.

RUA AUGUSTA Nº 2.709 - 8º ANDAR - CJ. 81 - FONE/FAX: (011) 3104-5159 - 3104-5150 - SÃO PAULO - SP  
e-mail: rhcc@uol.com.br

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



*[Handwritten notes and signatures on the right margin]*



Vista dos equipamentos de câmeras de segurança e sensores de presença na faixa expropriada.



Faixa expropriada, observando jardim e árvores de porte.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





Trecho pavimentado de acesso do edifício atingido  
pela faixa desapropriada.

RUA AUGUSTA Nº 2.709 - 8º ANDAR - CJ. 81 - FONE/FAX: (011) 3104-5159 - 3104-5150 - SÃO PAULO - SP  
e-mail: rbcc@uol.com.br

W  
A

Ⓢ

✓

✓

958

JMS

d





Em razão do desnível entre o passeio atual e a portaria, com a perda do recuo a portaria deverá ser deslocada para trás objetivando permitir sua adequada utilização com segurança

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*



*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*



Portões de correr motorizados,  
atingidos pelo ato expropriatório.

①

RUA AUGUSTA Nº 2.709 - 8º ANDAR - CJ. 81 - FONE/FAX: (011) 3104-5159 - 3104-5150 - SÃO PAULO - SP  
e-mail: rhce@uol.com.br

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



*[Handwritten marks]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



Área ajardinada e árvores atingidas pela desapropriação.

(P)

RUA AUGUSTA Nº 2.709 - 8º ANDAR - CJ. 81 - FONE/FAX: (011) 3104-5159 - 3104-5150 - SÃO PAULO - SP  
e-mail: rbcc@uol.com.br

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten notes and signatures on the right margin, including a wavy line, a circle with a cross, and several arrows pointing to the right and down.]*





Caixas de passagem de águas pluviais e  
eletricidade na faixa expropriada.

RUA AUGUSTA Nº 2.709 - 8º ANDAR - CJ. 81 - FONE/FAX: (011) 3104-5159 - 3104-5150 - SÃO PAULO - SP  
e-mail: rbce@uol.com.br

*Handwritten signature*

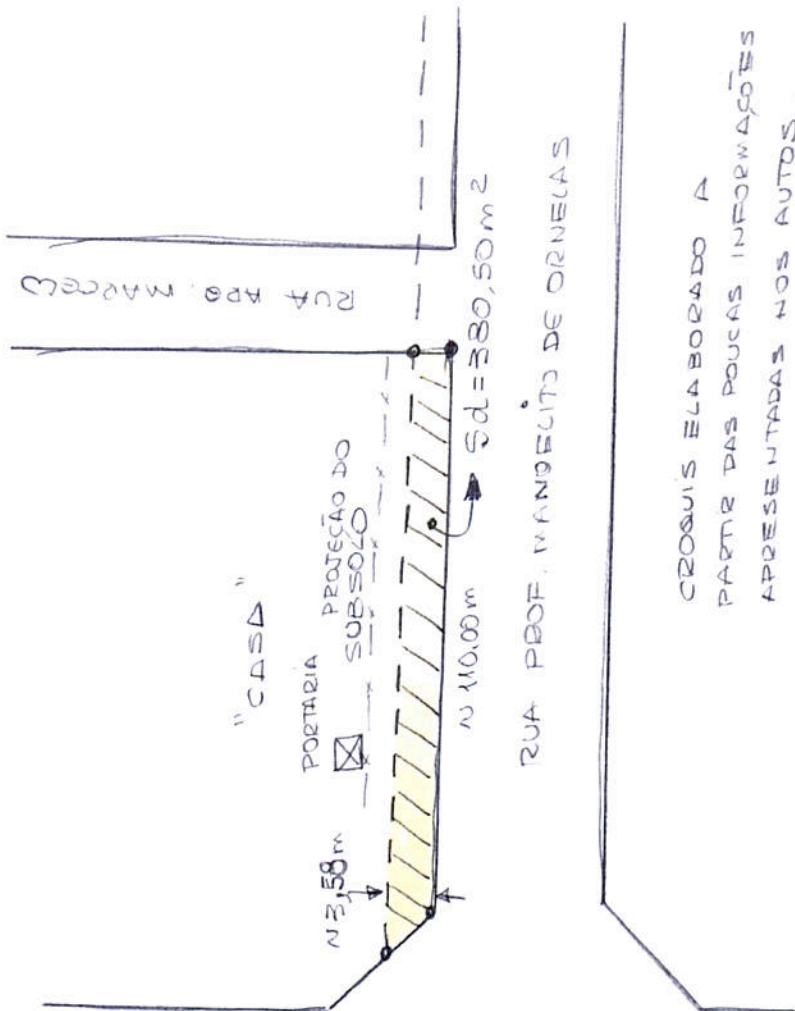
*Handwritten symbol*



*Handwritten symbol*

*Handwritten signature*

*Handwritten marks and symbols*



CROQUIS ELABORADO A PARTIR DAS POUCAS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NOS AUTOS.

(2)

CROQUIS SEM ESCALA

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*