

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, celebrado nos termos dos artigos 66-B da Lei n.º 4.728 de 14 de julho de 1965 ("Lei n.º 4.728/65") e disposições pertinentes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"),

I - PARTES

Na melhor forma de direito, de um lado,

ATRIUM NAÇÕES UNIDAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Helena, n.º 260, 1º andar, conjunto 12, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.566.386/0001-10, doravante denominada simplesmente "Fiduciante"; e

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, n.º 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.587.384/0001-30, neste ato representada, em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados, doravante denominada simplesmente "Fiduciária"

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designadas, quando em conjunto como "Partes" e, isoladamente como "Parte")

e ainda, na qualidade de interveniente anuente,

ATRIUM NAÇÕES UNIDAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 12.401.858/0001-47, por sua instituição administradora BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.281.253/0001-53, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designado simplesmente como "Interveniente Anuente";

II - CONSIDERANDO QUE:

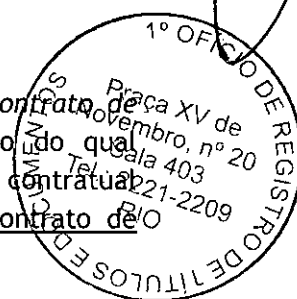
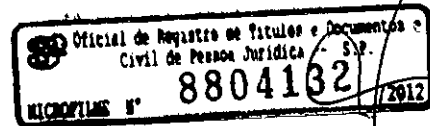
a) Em 14 de fevereiro de 2012, a Fiduciante firmou com a **ALIANÇA DO BRASIL SEGUROS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São



Paulo, na Rua Manoel da Nóbrega, n.º 1.280, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.378.407/0001-10 ("Aliança do Brasil"), com a **MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.711, 21º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.074.175/0001-38 ("Mapfre", e, em conjunto com a Aliança do Brasil, doravante denominadas simplesmente "Devedoras", e cada qual individual e indistintamente "Devedora"), com a **BB MAPFRE SH1 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.711, Ed. Mapfre, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.095.453/0001-37 ("**BB Mapfre SH1**") e com a **BB MAPFRE SH2 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.711, Ed. Mapfre, 21º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.264.857/0001-06 ("**BB Mapfre SH2**", e, em conjunto com a BB Mapfre SH1, doravante denominadas simplesmente "Fiadoras", e cada qual individual e indistintamente "Fiadora"), o *Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças* ("Contrato de Locação Atípica"), por meio do qual a Fiduciante, avençou a locação atípica, às Devedoras, por prazo determinado, de 14 (quatorze) pavimentos da Ala A do empreendimento correntemente denominado "Condomínio WTorre Morumbi", localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.621 e Rua Antonio de Oliveira, compreendidos entre o 15º e o 28º/mezanino pavimentos ("Empreendimento"), com garantia de fiança prestada pelas Fiadoras ("Fiança");

b) Em contraprestação à locação do Empreendimento, as Devedoras, em caráter solidário, comprometeram-se a pagar, anualmente, um aluguel em montante calculado na forma do Contrato de Locação Atípica ("Aluguel Anual");

c) O Contrato de Locação Atípica estabelece que a posição contratual da Fiduciante pode ser cedida a um fundo de investimento imobiliário cujas cotas sejam detidas pela Fiduciante (qual seja, o Interviente Anuente), para a implementação da transação referente à locação atípica, de modo que, (a) nesta data, o Interviente Anuente firmou com a **BW 1 MORUMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, atual denominação social da WTorre XLVIII Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, sala 87, Market Place Tower I, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.423.871/0001-05 ("BW 1") e com a **BW PROPERTIES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, sala 46, Market Place Tower I, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.498.088/0001-65 ("BW Properties"), o *Contrato de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças*, por meio do qual avençaram o compromisso irrevogável e irretroatável de venda e compra do Empreendimento da BW 1, pelo Interviente Anuente ("Compromisso de Venda e Compra"), (b) em 13 de junho de



2012, foi celebrado o *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças*, por meio do qual formalizaram, *inter alia*, a assunção, pelo Interveniente Anuente, da posição contratual da Fiduciante no Contrato de Locação Atípica ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação Atípica");

d) As condições precedentes suspensivas do Contrato de Locação Atípica, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, foram devidamente satisfeitas, tendo sido apresentado pelo Interveniente Anuente às Devedoras cópia do Compromisso de Venda e Compra;

e) Nesta data, o Interveniente Anuente celebrou o *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (respectivamente "CCI" e "Lei n.º 10.931/04"), para representar os créditos imobiliários devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, correspondentes à totalidade dos créditos referentes ao Aluguel Anual devido pelas Devedoras nos termos do Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (notadamente a Indenização por Rescisão Antecipada (conforme definida no Contrato de Locação Atípica, conforme aditado), seguros, e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica, conforme aditado ("Créditos Imobiliários");

f) Ainda nesta data foi celebrado o *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão de Créditos"), por meio do qual o Interveniente Anuente cedeu à Fiduciária a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, ("Cessão de Créditos");

g) Nos termos do Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, as Fiadoras prestaram a Fiança, por meio da qual garantiram as obrigações das Devedoras previstas no Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, notadamente, o pagamento dos Créditos Imobiliários, estendendo-se a responsabilidade das Fiadoras até a efetiva e comprovada restituição do Empreendimento ao Interveniente Anuente e quitação das obrigações das Devedoras nele previstas;

h) Adicionalmente, em razão da Cessão de Créditos, serão constituídas as seguintes garantias à Fiduciária, em garantia das obrigações das Devedoras decorrentes do Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, notadamente as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários e da eventual Indenização por Rescisão Antecipada,



e das obrigações do Interviente Anuente previstas no Contrato de Cessão de Créditos, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento referentes à recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e à multa indenizatória previstas no referido Contrato de Cessão de Créditos (respectivamente, “Obrigações Garantidas”, “Recompra Compulsória” e “Multa Indenizatória”) : (i) a alienação fiduciária da fração ideal do imóvel correspondente ao Empreendimento (“Alienação Fiduciária de Imóvel”), a ser constituída pela BW 1, na qualidade de titular do domínio do Empreendimento, com a interveniência e anuência do Interviente Anuente, na qualidade de promissário comprador do Empreendimento, na forma do *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), e (ii) a alienação fiduciária das cotas de emissão do Interviente Anuente, de titularidade da Fiduciante, a ser constituída por esta, na qualidade de titular da totalidade das cotas de emissão do Interviente Anuente, por meio do presente instrumento;

i) Dessa forma, por meio do presente instrumento, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas e sem prejuízo de outras garantias já constituídas ou a serem constituídas no âmbito da Emissão, a Fiduciante deseja alienar fiduciariamente a totalidade das cotas de emissão do Interviente Anuente (“Cotas”) tituladas ou que venha a titular;

j) Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, juntamente com todas as suas garantias, serão vinculados pela Fiduciária a uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), nos termos da Lei n.º 9.514/97 e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM” e “Securitização”, respectivamente);

k) O presente instrumento é parte de um negócio jurídico complexo, celebrado no âmbito de uma operação estruturada representada pela Securitização e, dessa forma, integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, o que envolve a celebração, entre outros, dos seguintes instrumentos: (i) o Contrato de Locação Atípica, conforme aditado; (ii) o Compromisso de Venda e Compra; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão de Créditos; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (vi) o presente instrumento; e (vii) o termo de securitização de créditos referente à emissão dos CRI (“Termo de Securitização”) (todos, quando em conjunto, doravante denominados “Documentos da Operação”), razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

l) Exceto se de outra forma restar disposto neste instrumento, os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação; e



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

Resolvem as Partes firmar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições.

III - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a totalidade das Cotas de sua titularidade, atuais e futuras, que correspondem à totalidade das Cotas de emissão do Interveniente Anuente ("Alienação Fiduciária de Cotas").

1.1.1. As Cotas objeto da presente Alienação Fiduciária de Cotas contemplam todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Cotas ("Direitos"), nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e da legislação aplicável.

1.2. A transferência da propriedade fiduciária das Cotas, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, e vigorará até o efetivo cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.2.1. Adicionalmente ao registro previsto no item 1.2. acima, o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas deverá ser apresentado à instituição administradora do Interveniente Anuente ("Escriturador"), na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas de emissão do Interveniente Anuente.

1.2.2. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Cotas.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR NOMINAL DAS COTAS ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE

2.1. O valor nominal das Cotas de emissão do Interveniente Anuente alienadas fiduciariamente por este Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas corresponde a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na data de 13 de junho de 2012.



CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. As Partes declaram, para os fins do disposto no artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, que as características das Obrigações Garantidas, conforme estabelecidas no Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, e no Contrato de Cessão de Créditos, são as seguintes:

(i) Valor total dos Créditos Imobiliários: R\$ 610.242.080,30 (seiscentos e dez milhões, duzentos e quarenta e dois mil, oitenta reais e trinta centavos), na presente data, com base no último índice INCC-M/FGV divulgado em maio/2012;

(ii) Local, Data e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários serão pagos pelas Devedoras na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, anualmente, conforme cronograma de pagamentos constante do Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, por meio de crédito em conta bancária de titularidade da Fiduciária, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

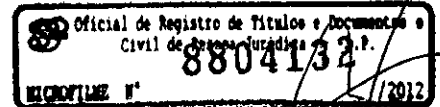
(iii) Prazo e Data de Vencimento Final: Os Créditos Imobiliários possuem prazo de 18 (dezoito) anos, com vencimento final em janeiro de 2033;

(iv) Atualização Monetária: Os aluguéis serão corrigidos desde a data base de setembro de 2011 até o dia 13 de julho de 2015, inclusive, pela variação mensal acumulada no INCC-M/FGV, e do dia 13 de julho de 2015, exclusive, em diante, pela variação mensal acumulada do IGP-M/FGV, calculados na forma do Contrato de Locação Atípica, conforme aditado.

(v) Juros Remuneratórios: Não se aplica.

(vi) Encargos Moratórios: Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento, conforme os termos do Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês, (ii) atualização monetária mensal, segundo os índices definidos na cláusula 9.1. do Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, e (iii) multa por inadimplemento de 1% (um por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

3.2. Sem prejuízo do disposto no item 3.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, e no Contrato de Cessão de Créditos, dos quais o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas é parte integrante e inseparável.



CLÁUSULA QUARTA - DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

4.1. A garantia fiduciária objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas abrange a totalidade das Cotas de emissão do Interveniente Anuente, atuais e futuras, tituladas e que venham a ser tituladas pela Fiduciante, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos encargos, inclusive atualização monetária, e permanecerá íntegra até que as Devedoras e a Interveniente Anuente cumpram integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio.

4.2. A Fiduciante declara e garante que as Cotas alienadas fiduciariamente encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas ou de alienar fiduciariamente as Cotas em garantia das Obrigações Garantidas.

4.2.1. A Fiduciante declara ainda que não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar as Cotas ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária de Cotas.

4.3. A Fiduciante obriga-se a apresentar o presente instrumento para registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis a contar da presente data, ficando ainda obrigada a tomar todas as medidas necessárias para o registro do presente instrumento, cumprindo tempestivamente com toda e qualquer exigência eventualmente formulada pelo competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

4.4. Adicionalmente, a Fiduciante obriga-se a apresentar ao Escriturador o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, para registro da Alienação Fiduciária de Cotas no registro escritural de cotas do Interveniente Anuente, devendo encaminhar à Fiduciária um comprovante referente ao processamento, pelo Escriturador, do registro da Alienação Fiduciária de Cotas objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da presente data.

4.5. Mediante o registro da Alienação Fiduciária de Cotas, na forma dos itens 4.3 e 4.4 acima, estará constituída a propriedade fiduciária sobre a totalidade das Cotas em nome da Fiduciária e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se a Fiduciante, atual



possuidora das Cotas, como possuidora direta e a Fiduciária, como possuidora indireta das Cotas objeto da presente garantia fiduciária.

4.6. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto estiverem inadimplentes as Obrigações Garantidas, obrigando-se esta a manter, conservar e guardar as Cotas, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre elas ou que sejam inerentes à garantia.



4.6.1. Se a Fiduciária vier a pagar algum dos encargos inerentes às Cotas objeto da presente garantia fiduciária, a Fiduciante será responsável por reembolsá-la dentro de 5 (cinco) dias contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento previstos na Cláusula Quinta abaixo.

4.6.2. A Fiduciante compromete-se a entregar à Fiduciária, no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação a ser enviada pela Fiduciária, os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.

4.7. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da solicitação pela Fiduciante, e desde que tenha ocorrida a efetiva liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em favor da Fiduciante.

4.7.1. A Fiduciante deverá apresentar o termo de quitação de que trata o item 4.7 acima aos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e ao Escriturador, para cancelamento do registro da propriedade fiduciária objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e para reversão da propriedade plena das Cotas a seu favor.

4.8. Durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, a Fiduciante obriga-se a não:

- (i) vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar as Cotas alienadas fiduciariamente por este Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, enquanto estiverem sujeitas à presente Alienação Fiduciária de Cotas, sem o prévio consentimento escrito da Fiduciária, exceção feita à eventual alienação das Cotas às Devedoras, na hipótese de exercício da opção de compra prevista no Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, desde que mantida a presente Alienação Fiduciária de



Cotas ou quitadas antecipadamente, pelas Devedoras, as Obrigações Garantidas; e

- (ii) praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, da propriedade e rentabilidade das Cotas alienadas fiduciariamente por este instrumento, ou qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer das Cotas alienadas fiduciariamente ou a qual poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito real da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

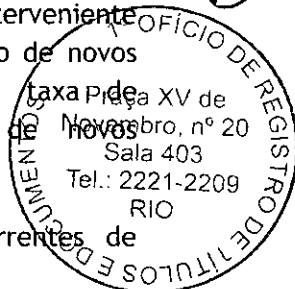
4.9. Adicionalmente, durante a vigência desta Alienação Fiduciária de Cotas, ficam transferidos à Fiduciária todos os direitos políticos das Cotas alienadas fiduciariamente, de modo que, durante a vigência da presente Alienação Fiduciária de Cotas caberá unicamente à Fiduciária o exercício do direito de voto conferido às Cotas, na forma do regulamento do Interveniante Anuente, podendo comparecer a toda e qualquer assembleia geral de titulares de Cotas do Interveniente e votar em quaisquer matérias, a seu exclusivo critério, independentemente de consulta prévia ou aprovação da Fiduciante.

4.9.1. Caso, por qualquer motivo, o item 4.9 acima venha a perder sua eficácia, observado, para tanto, o procedimento arbitral previsto na Cláusula Oitava deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, fica desde já estabelecido que será vedado à Fiduciante exercer o direito de voto decorrente das Cotas, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, nas deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante o Interveniante Anuente:

- (i) emissão de novas Cotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Cotas;
- (ii) substituição da instituição administradora do Interveniante Anuente;
- (iii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação do Interveniante Anuente;
- (iv) liquidação ou qualquer outra forma de extinção do Interveniante Anuente;



- (v) qualquer deliberação e/ou alteração no Regulamento do Interviente Anuente, incluindo, sem limitação, a aprovação da realização de novos investimentos pelo Interviente Anuente, alterações na taxa de administração do Interviente Anuente e nomeações de novos prestadores de serviços para o Interviente Anuente; e
- (vi) qualquer medida que resulte na mudança das contas correntes de titularidade do Interviente.



CLÁUSULA QUINTA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

5.1. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, na forma prevista no Contrato de Cessão de Créditos, a Fiduciária poderá exercer sobre as Cotas todos os direitos previstos no art. 66-B da Lei n.º 4.728/1965, tomando, em cada caso, as medidas e formalidades cabíveis.

5.1.1. Para os fins do disposto no item 5.1 acima, uma vez decorridos os prazos previstos no Contrato de Cessão de Créditos para a excussão das Garantias, a Fiduciária deverá notificar a Fiduciante e o Interviente Anuente a respeito da excussão da presente Alienação Fiduciária de Cotas, para que, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de recebimento da notificação, purguem a mora sob pena de ser efetivada a excussão da presente, nos termos aqui previstos.

5.2. Na hipótese de a Fiduciante e/ou o Interviente Anuente não purgarem a mora no prazo de que trata o subitem 5.1.1 acima, o produto total apurado com a eventual venda das Cotas, nos termos do item 5.1 acima e do art. 66-B, § 3º, da Lei n.º 4.728/65, será aplicado no pagamento das Obrigações Garantidas, incluindo todos os seus acessórios, contratuais e legais, conforme definido no Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, e no Contrato de Cessão de Créditos, bem como no cumprimento das demais Obrigações Garantidas, suportando a Fiduciante todas as despesas em que a Fiduciária tiver de incorrer com tal procedimento. Havendo saldo credor, este será colocado à disposição do Fiduciante pela Fiduciária.

5.3. Cumpridas totalmente as Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, esta Alienação Fiduciária de Cotas resolver-se-á de pleno direito.

5.4. Aplicar-se-á à Alienação Fiduciária de Cotas, no que couber, o disposto nos arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 da Lei n.º 10.406/02.



CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1. O descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas ou a verificação de falsidade de qualquer declaração por parte da Fiduciante que inviabilize o cumprimento das Obrigações Garantidas sujeitará esta ao pagamento, à Fiduciária, de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, ressalvado à Fiduciária o direito a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao previsto neste item.



7.2. A tolerância por qualquer das Partes quanto à eventual demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.3. O disposto no item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

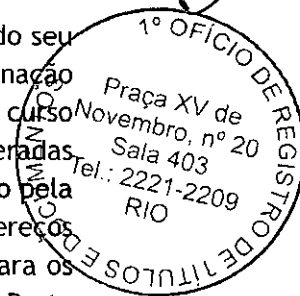
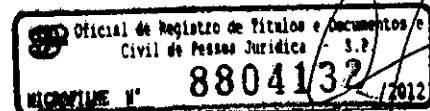
7.4. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

7.5. As obrigações constituídas por este Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das Partes.

7.6. Além dos casos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e dos contidos na lei, a dívida representada pelas Obrigações Garantidas vencer-se-á automaticamente e antecipadamente nas hipóteses de inadimplemento previstas no Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, e/ou no Contrato de Cessão de Créditos.

7.7. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, inclusive, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Registros de Títulos e Documentos.

7.6. Acordam as Partes desde já, que o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data.



7.7. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama, nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

7.8. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 461, 621, 632 e 639 do Código de Processo Civil Brasileiro.

7.9. Fica desde já avençado que tanto a Fiduciante quanto a Fiduciária não poderão ceder ou transigir com as obrigações assumidas nesta Alienação Fiduciária de Cotas, salvo se autorizada pela outra parte, sempre por escrito, expressa e previamente.

7.10. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerar inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.11. Os direitos, poderes e prerrogativas estipulados nesta Alienação Fiduciária de Cotas são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos ou poderes estipulados pela lei.

CLÁUSULA OITAVA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DA ARBITRAGEM

8.1. O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas ou à sua execução, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma desta Cláusula Oitava.

8.2. Se qualquer controvérsia, conflito ou divergência de qualquer natureza surgir em relação a este Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para resolver o conflito.

8.2.1. Para essa finalidade, qualquer das Partes poderá notificar a outra de seu desejo de dar início ao procedimento contemplado no item 8.2.2 abaixo ("Notificação de Conflito"), a partir do qual as Partes deverão reunir-se para



tentar resolver tal conflito por meio de discussões amigáveis e de boa fé.

8.2.2. Exceto se de outro modo estabelecido neste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, caso as partes não encontrem uma solução dentro de um período de 30 (trinta) dias após a entrega da Notificação de Conflito de uma parte à outra, então o conflito deverá ser resolvido por arbitragem, conforme disposto abaixo.



8.3. Compromisso Arbitral: Todo conflito que vier a ser decidido por arbitragem, deverá obedecer os termos da Lei n.º 9.307/96, de acordo com as disposições adiante.

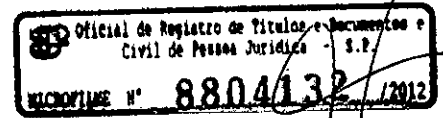
8.3.1. A arbitragem será submetida à Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem ("Câmara") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara ("Regulamento da Câmara").

8.3.2. O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.

8.3.3. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.

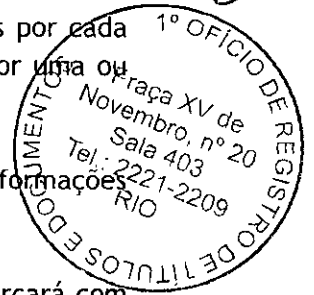
8.3.4. Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, ou (iv) qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, as partes litigantes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser.

8.3.5. A Parte que resistir à instituição da arbitragem, negando-se a assinar o compromisso arbitral, além de ficar sujeita à ação prevista no art. 7º da Lei n.º 9.307/96, pagará à outra, a título de multa penal, a quantia equivalente a 2% (dois por cento) do valor em disputa, limitado a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), devidamente atualizado de acordo com a variação do IGP-M/FGV, além das custas e honorários advocatícios fixados na condenação.



8.3.6. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

8.3.7. As partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.



8.4. Custas e Despesas: A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela Parte vencida.

8.5. Cumprimento da Sentença: A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

8.5.1. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 18 de junho de 2012.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Página de Assinaturas 1 de 2 do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2012, entre Atrium Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., Gaia Securitizadora S.A. e Atrium Nações Unidas Fundo de Investimento Imobiliário - FII.



GAIA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome: JOÃO PAUL PACÍFICO

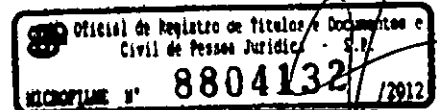
Nome:

Cargo:

Cargo:

(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Página de Assinaturas 2 de 2 do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2012, 1º entre Atrium Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., Gaia Securitizadora S.A. e Atrium Nações Unidas Fundo de Investimento Imobiliário - FII.



ATRIUM NAÇÕES UNIDAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Fiduciante

Nome: Renato Alexandre de Araújo
Cargo: Economista

Nome: Henrique Petersen
Cargo: Administrador

ATRIUM NAÇÕES UNIDAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

por sua instituição administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Interveniente Anuente

Nome: Bruno Duque Horta Nogueira
Cargo: Procurador

Nome: Mateus Ivar Carneiro
Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome: Vanessa da Silva de Abreu
RG n.º: 47.891.182-8 SSP/SP
CPF: 379.983.608-01

Nome: Carlos Marcelo Fernandez Marotti
RG n.º: 44.653.416-X



1º. Office of Registration of Titles and Documents
Capital of Rio de Janeiro
Praça XV de Novembro, nº 20 - Centro - Rio de Janeiro - (21) 2221-2209
Apresentado hoje, protocolado e
registrado em mídia ótica sob o No.
1800477
Rio de Janeiro, 18/07/2012
BERNARDINO DE CARVALHO
03754553704

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.572.627/0001-66
Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro - CEP: 01015-010 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 791,84 - Protocolado e prenotado sob o n. 8.804.132
Estado R\$ 225,05 27/06/2012 e registrado, hoje, em microfilme
Loesp R\$ 166,71 sob o n. 8.804.132, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 41,68 São Paulo, 27 de junho de 2012
T. Justiça R\$ 41,68

Total R\$ 1.266,96

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

Bel. José Maria Siviero - Oficial
Bel. Francisco Roberto Longo - Oficial Substituto