

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS CELEBRADO EM 18.06.2012**

Pelo presente instrumento, celebrado nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei n.º 11.076/2004, e na melhor forma de direito:

**I - PARTES**

- **ATRIUM NAÇÕES UNIDAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 12.401.858/0001-47, por sua administradora BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 59.281.253/0001-23, com seu Estatuto Social arquivado na JUCERJA sob NIRE n.º 333.0027631-9, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o seu patrimônio, neste ato, representada em conformidade com seu Estatuto Social por seus representantes legais ao final assinados ("FII");

- **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, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.587.384/0001-30, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob NIRE n.º 35.300.369.149, neste ato, representada em conformidade com seu Estatuto Social por seus representantes legais ao final assinados ("GAIA");

- **BW 1 MORUMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 418, 7º andar, sala 62, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.423.871/0001-05, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE n.º 35.224.409.441, neste ato, representada em conformidade com seu Contrato Social por seus representantes legais ao final assinados ("BW1");

(sendo as partes acima doravante designadas, quando em conjunto como "Partes" e, isoladamente como "Parte")

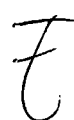
**II - CONSIDERANDO QUE:**

- a) Em 18 de junho de 2012, a BW1, na qualidade de promitente vendedora, o FII, na qualidade de promissário comprador, e, ainda, a BW Properties S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.498.088/0001-65, na condição de fiadora ("BW Properties"), firmaram o Contrato de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças ("Promessa de Venda e Compra"), por meio do qual ficou avençado o compromisso, irrevogável



e irretratável, de venda e compra das unidades autônomas localizadas do 15º ao 28º/mezanino pavimentos da Ala A do empreendimento imobiliário denominado Condomínio WTorre Morumbi ("Empreendimento"), designadas unidades autônomas escritórios n.ºs 1501A, 1601A, 1701A, 1801A, 1901A, 2001A, 2101A, 2201A, 2301A, 2401A, 2501A, 2601A, 2701A e 2801A, nos termos do Memorial de Incorporação registrado sob R.3, em 11 de maio de 2012, na matrícula n.º 381.907, do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;

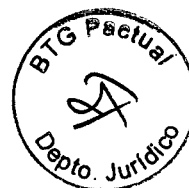
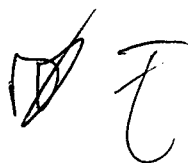
- b) O FII, à época ainda em negociação com a BW1, ajustou a locação das unidades autônomas acima referidas para ALIANÇA DO BRASIL SEGUROS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.378.407/0001-10, e MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.074.175/0001-38 ("Devedoras"), por meio do Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, celebrado em 14 de fevereiro de 2012, posteriormente aditado ("Contrato de Locação Atípica"), com condições suspensivas já integralmente satisfeitas, especialmente em razão da apresentação da Promessa de Venda e Compra;
- c) Em contraprestação à locação das unidades autônomas escritórios, as Devedoras, em caráter solidário, comprometeram-se a pagar, anualmente, um aluguel em montante calculado na forma do Contrato de Locação Atípica;
- d) Em 18 de junho de 2012, o FII também 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, por meio do qual foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), nos termos da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, posteriormente alterada, para representar os créditos imobiliários devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Locação Atípica ("Créditos Imobiliários");
- e) Ainda em 18 de junho de 2012, foi celebrado o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças ("Contrato de Cessão de Créditos"), por meio do qual o FII cedeu a CCI à GAIA;
- f) Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e das obrigações do FII previstas no Contrato de Cessão de Créditos, além de outras garantias, foi constituída pela BW1, então proprietária, a alienação fiduciária da fração ideal correspondente às unidades autônomas escritórios acima referidas, conforme R.20 a R.33, de 12 de julho de 2012, na matrícula n.º 381.907;
- g) Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, juntamente com todas as suas garantias, foram vinculados pela GAIA 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 (“Securitização”);

- h) Os instrumentos acima mencionados foram celebrados no âmbito de uma operação estruturada representada pela Securitização;
- i) Posteriormente, em 20 de dezembro de 2012, a BW1, na qualidade de cedente dos direitos expectativos de propriedade, o FII, na qualidade de cessionário, a GAIA, na condição de credora fiduciária e interveniente anuente, e, ainda, a BW Properties, na qualidade de fiadora, firmaram o Instrumento Particular, com Força de Escritura Pública, de Cessão Definitiva de Direitos Expectativos de Propriedade e Outras Avenças (“Cessão Definitiva de Direitos Expectativos”);
- j) Com a Cessão Definitiva de Direitos Expectativos registrada sob R.36 a R.49, em 09 de janeiro de 2013, na matrícula n.º 381.907, o FII se tornou o único e exclusivo titular dos direitos expectativos de propriedade sobre as unidades autônomas escritório acima referidas;
- k) Foi aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo o projeto modificativo de construção do Empreendimento, que passou a ser denominado Condomínio WT Morumbi, e que a BW1, na condição de incorporadora, requereu ao 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, dentre outras providências, a prática dos atos necessários visando à retificação e ratificação do Memorial de Incorporação, cujo título se encontra em fase de registro;
- l) Nesta data, a BW1, o FII, a GAIA e a BW Properties também celebraram o competente instrumento de retificação e ratificação da Cessão Definitiva de Direitos Expectativos, para adequação das características das unidades objeto do referido instrumento, que, em razão do projeto modificativo, tiveram a sua designação alterada para unidades autônomas escritórios n.ºs 1701A, 1801A, 1901A, 2001A, 2101A, 2201A, 2301A, 2401A, 2501A, 2601A, 2701A, 2801A, 2901A e 3001A do Empreendimento.

Resolvem as Partes firmar o presente Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em 18.06.2012 (“Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir e demais disposições, legais e contratuais, aplicáveis.



### III - CLÁUSULAS

#### CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em decorrência da alteração do projeto arquitetônico do Empreendimento, o objeto da alienação fiduciária em garantia passa a ser a fração ideal do terreno e acessões correspondentes às futuras unidades autônomas escritórios n.ºs 1701A, 1801A, 1901A, 2001A, 2101A, 2201A, 2301A, 2401A, 2501A, 2601A, 2701A, 2801A, 2901A e 3001A ("Unidades"), localizadas do 17º ao 30/31º pavimentos da Ala A, do subcondomínio Ala A-2, integrantes do Condomínio WT Morumbi.

1.2. Em virtude do disposto no item 1.1, acima, as Partes tornam sem efeito o Anexo I anterior, substituindo-o pelo atual Anexo I que integra o presente instrumento, o qual contém a descrição das Unidades objeto da alienação fiduciária em garantia, conforme o novo Memorial de Incorporação do Empreendimento.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel têm o significado que lhes foi atribuído na Alienação Fiduciária de Imóvel.

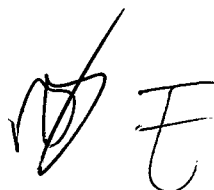
2.2. Os termos definidos no presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que conflitantes com termos já definidos na Alienação Fiduciária de Imóvel, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições da Alienação Fiduciária de Imóvel, que não apresentam incompatibilidade com o aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente.

3.2. Levando em conta a cessão definitiva dos direitos expectativos sobre as Unidades e a sub-rogação de direitos e obrigações pelo FII, pelo instrumento registrado sob R.36 a R.49, em 09 de janeiro de 2013, na matrícula n.º 381.907, a BW1 comparece neste instrumento como interveniente anuente.

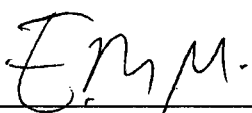
3.3. O FII providenciará perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, em prazo não excedente a 30 (trinta) dias a contar desta data, a averbação do presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.



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 02 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

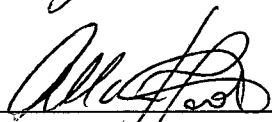
São Paulo, 20 de outubro de 2015.

DE NOTAS  
ULO  
dos Santos  
e Autorizado

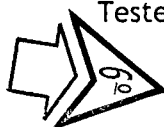
  
\_\_\_\_\_  
**ATRIUM NAÇÕES UNIDAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
por sua instituição administradora **BTG Pactual Serviços Financeiros**  
**S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**



\_\_\_\_\_  
**GAIA SECURITIZADORA S.A.**  
João Paulo dos Santos Pacifico  
Diretor

  
\_\_\_\_\_  
**BW 1 MORUMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Testemunhas:



Nome: **Juliana Torres do Nascimento**  
CPF: **382.621.728-41**  
RG n.º: **46.543.592-1**  
CPF/MF:



Nome: **Sandra Aparecida Gomes**  
RG n.º: **28.191.920-3 SSP/SP**  
CPF/MF: **268.621.788-06**

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 20 de outubro de 2015, entre Atrium Nações Unidas Fundo de Investimento Imobiliário - FII, Gaia Securitizadora S.A. e BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário Ltda., relativamente às unidades autônomas do 17º ao 30º/31º pavimentos da Ala A do Condomínio WT Morumbi)

**6.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - José Milton Tarallo**  
Rua Santo Amaro, 482, Bela Vista - São Paulo/SP - CEP 01315-000 - Tel.: (11) 3248-4000

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA 3 FIRMA(S) EM VÍDEO ECONÔMICO DE:  
JOÃO PAULO DOS SANTOS PACÍFICO, JULIANA TORRES DO NASCIMENTO E  
SANDRA APARECIDA GOMES  
SÃO PAULO, 20 de outubro de 2015.

Luciano Alex dos Santos - Escrevente Autorizado  
Custas: R\$ 22,02. Carimbo: 163.267 OP: Luciano  
Valido somente com o Selo de Autenticidade  
Selo(s): 410897-AA / 1027-AA338486

**1027-AA338486**

