

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

Pelo presente instrumento particular, celebrado nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei n.º 9.514/97"), com a redação que lhe foi conferida pelo artigo 53 da Lei n.º 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 11.076/04"), e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97,

I - PARTES

Na melhor forma de direito, de um lado,

BW 1 MORUMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., atual denominação social da WTORRE XLVIII DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.423.871/0001-05, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, sala 87, Market Place Tower I, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE n.º 35.224.409.441, em 09/06/2010, e última alteração (4ª) registrada na mesma JUCESP sob n.º 231.367/12-0, em 31/05/2012, estando autorizada a efetuar esta operação de acordo com a cláusula 3ª, de seu contrato social, neste ato, representada na forma da cláusula 6ª, do referido contrato, por seus representantes legais abaixo subscritos, 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 abaixo subscritos, doravante denominada simplesmente "Fiduciária"

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



Handwritten signature and initials, including a large stylized "M" and "A" and some smaller marks.

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 abaixo subscritos, como interveniente anuente e devedor, doravante designado simplesmente como “Interveniente Anuente”;

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

II - CONSIDERANDO QUE:

a) Nesta data, a Fiduciante, o Interveniente Anuente e 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”), firmaram o *Contrato de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças* (“Promessa de Venda e Compra”), por meio do qual avençaram o compromisso irrevogável irretratável de venda e compra das futuras unidades localizadas do 15º ao 28º/mezanino pavimentos da Ala A do “Condomínio WTorre Morumbi” (“Empreendimento”), denominadas unidades autônomas escritórios n.ºs 1501A, 1601A, 1701A, 1801A, 1901A, 2001A, 2101A, 2201A, 2301A, 2401A, 2501A, 2601A, 2701A e 2801A (“Unidades”);

b) O Interveniente Anuente, por meio de *Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças*, de 14 de fevereiro de 2012, conforme aditado em 13 de junho de 2012 pelo *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças* (“Contrato de Locação Atípica”) tornou-se locador das Unidades para 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”), e para a **MAPFRE VERA CRUZ**



A large, stylized handwritten signature is written over the stamp and extends towards the right margin of the page.

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”), figurando ainda como fiadoras das Devedoras 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 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”), sendo que as Unidades serão disponibilizadas em locação quando concluídas;

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

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, correspondentes à totalidade dos créditos referentes ao Aluguel Anual devido pelas Devedoras nos termos do Contrato de Locação Atípica, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios,



Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and a signature that appears to be 'C. J. P.'.

multas, penalidades, indenizações (notadamente a Indenização por Rescisão Antecipada, conforme definida no Contrato de Locação Atípica), 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 das Unidades 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 Interveniente 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 correspondente às Unidades, do imóvel onde está sendo desenvolvido o Empreendimento (“Imóvel”), a ser constituída pela Fiduciante, na qualidade de titular do domínio das Unidades, com a interveniência e anuência do Interveniente Anuente, na qualidade de promissário comprador das Unidades, por meio do presente instrumento, e (ii) a alienação fiduciária das cotas de emissão do Interveniente Anuente, de titularidade da **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



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

n.º 11.566.386/0001-10 (respectivamente, “Alienação Fiduciária de Cotas” e “Atrium”), a ser constituída pela Atrium, na qualidade de titular da totalidade das cotas de emissão do Interviente Anuente, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”);

i) Considerando a Promessa de Venda e Compra referida no considerando “a”, acima, a Fiduciante comparece neste instrumento, na condição de titular de domínio, como terceira garantidora, alienando fiduciariamente as Unidades, com autorização e a pedido do Interviente Anuente, que figura como único devedor;

j) 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 fração ideal correspondente a 0,244543 (duzentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e três milionésimos), do Imóvel, devidamente descrito e caracterizado na certidão da matrícula n.º 381.907, do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, onde será implantado o Empreendimento, fração ideal esta correspondente às Unidades, em construção, de acordo com o memorial de incorporação registrado sob R.3/M.381.907, em 11/05/2012, cuja descrição, de acordo com o memorial de incorporação registrado, integra o Anexo I ao presente instrumento (respectivamente, “Fração Ideal” e “Anexo I”);

k) 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);

l) 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; (ii) o Compromisso de Venda e Compra; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão de Créditos; (v) o presente instrumento; (vi) o Contrato de Alienação



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

Fiduciária de Cotas; 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;

m) 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

n) 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 em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), 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 Fração Ideal correspondente às Unidades, em construção, ou seja, a fração ideal correspondente a 0,244543 (duzentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e três milionésimos) do Imóvel devidamente descrito e caracterizado na certidão da matrícula n.º 381.907, do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, onde será implantado o Empreendimento, de acordo com o memorial de incorporação registrado sob R.3/M.381.907, em 11/05/2012, cuja descrição, de acordo com o memorial de incorporação registrado, integra o Anexo I ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

1.1.1. O Imóvel foi adquirido originalmente pela Fiduciante por força da Escritura de Venda e Compra datada de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.



Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and a signature that appears to be 'C. P.'.

1.2 A transferência da propriedade fiduciária da Fração Ideal correspondente às Unidades, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.3. Nos termos da Promessa de Venda e Compra, a Fiduciante e o Interveniente Anuente avençaram o compromisso irrevogável e irretratável de venda e compra da Fração Ideal correspondente às Unidades ao Interveniente Anuente, observado que, naquele instrumento, o Interveniente Anuente concordou expressamente com a outorga da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, anuência esta que é ratificada mediante o comparecimento do Interveniente Anuente no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo certo que a presente Alienação Fiduciária de Imóvel é realizada no exclusivo interesse do Interveniente Anuente, em razão da Securitização.

1.3.1. Considerando a presente Alienação Fiduciária de Imóvel, o Interveniente Anuente passou a ser titular não mais dos direitos aquisitivos das Unidades, mas dos direitos expectativos à sua aquisição. Tendo em vista o disposto no item 1.3 acima, na hipótese de lavratura da escritura definitiva de cessão de direitos expectativos da Fração Ideal relativa às Unidades, em cumprimento à Promessa de Venda e Compra, durante a vigência da Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada por meio do presente instrumento, o Interveniente Anuente tem ciência de que fará jus apenas aos direitos expectativos à aquisição da Fração Ideal correspondente às Unidades.

1.3.2. Sem prejuízo do disposto no item 1.3.1 acima, uma vez lavrada a escritura definitiva de cessão de direitos expectativos da Fração Ideal correspondente às Unidades e extinta a presente Alienação Fiduciária de Imóvel, a plena propriedade da Fração Ideal correspondente às Unidades consolidar-se-á na pessoa do Interveniente Anuente.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do disposto no artigo 24 da Lei n.º 9.514/97, que as características das Obrigações Garantidas, conforme estabelecidas no Contrato de Locação Atípica e no Contrato de Cessão de Créditos, são as seguintes:



Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located in the bottom right corner of the page.

(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, 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.

(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, 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 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.

2.2. Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Locação Atípica e no Contrato de Cessão de Créditos, dos quais o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel é parte integrante e inseparável.



Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and a signature that appears to be 'M. J. J.'.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. A garantia fiduciária objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel abrange a Fração Ideal correspondente às Unidades e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações já realizadas ou a serem realizadas, 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 o Interviente Anuente cumpram integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio.

3.2. A Fiduciante obriga-se a apresentar o presente instrumento para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, 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 Imóveis.

3.3. Mediante o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, estará constituída a propriedade fiduciária sobre a Fração Ideal correspondente às Unidades em nome da Fiduciária e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se a Fiduciante, atual possuidora da Fração Ideal correspondente às Unidades, como possuidora direta e a Fiduciária, como possuidora indireta da Fração Ideal correspondente às Unidades objeto da presente garantia fiduciária.

3.4. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto estiverem adimplentes as Obrigações Garantidas, obrigando-se esta a manter, conservar e guardar as Unidades, 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.

3.4.1. Se a Fiduciária vier a pagar algum dos encargos inerentes à Fração Ideal correspondente às Unidades objeto da presente garantia fiduciária, a Fiduciante será



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

responsável por reembolsá-la dentro de 5 (cinco) dias contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

3.4.2. A Interviente Anuente se compromete a entregar à Fiduciária, no prazo de 30 (trinta) do recebimento da notificação a ser enviada pela Fiduciária, os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários pertinentes, ou quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, ou, na impossibilidade de obter tais comprovantes, a justificativa para tal.

3.4.3. Tendo em vista a celebração da Promessa de Venda e Compra e do Contrato de Locação Atípica, a posse direta sobre a Fração Ideal correspondente às Unidades será transferida ao Interviente Anuente e, em seguida, às Devedoras.

3.4.4. Uma vez transferida a posse direta sobre a Fração Ideal correspondente às Unidades ao Interviente Anuente, será este o responsável pelas obrigações estabelecidas à Fiduciante, nos termos do item 3.4 e seus subitens acima.

3.5. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais, relativas às Unidades objeto da presente garantia, expedidas pelo competente Cartório de Registro de Imóveis.

3.6. A Fiduciante e/ou o Interviente Anuente, conforme o caso, comprometem-se a manter o Imóvel e as Unidades objeto da presente garantia fiduciária em perfeito estado de segurança e utilização, sendo certo que o cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela Fiduciária, obrigando-se a Fiduciante e/ou o Interviente Anuente, conforme o caso, a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas, observado que tais visitas deverão ser informadas à Fiduciante com e/ou ao Interviente Anuente antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis.

3.6.1 A Fiduciária tem conhecimento de que o Imóvel e o Empreendimento do qual as Unidades fazem parte estão em obras, que deverão ser concluídas na forma prevista na Promessa de Venda e Compra. Fica vedada a interferência da Fiduciária nas obras do Empreendimento.



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

3.7. Nos termos do disposto no artigo 27, §§ 4º e 5º, da Lei n.º 9.514/97, no caso de leilão extrajudicial, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.7.1. Na hipótese de a propriedade da Fração Ideal correspondente às Unidades objeto da presente garantia fiduciária vier a se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzidos todo o saldo das Obrigações Garantidas, tal como definido no subitem “b” da Cláusula 5.2 abaixo, e demais acréscimos legais, sendo que, em não havendo a venda da Fração Ideal correspondente às Unidades no leilão, não haverá nenhum direito de indenização da Fiduciante e/ou do Interveniente Anuente pelas benfeitorias.

3.8. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da solicitação pela Fiduciante e/ou pelo Interveniente Anuente, e desde que tenha ocorrido 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 e/ou do Interveniente Anuente, conforme o caso, o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante e/ou do Interveniente Anuente, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor da dívida nesta data.

3.8.1. A Fiduciante e/ou o Interveniente Anuente, conforme o caso, deverá apresentar o termo de quitação de que trata o item 3.8 acima ao Cartório de Registro de Imóveis competente para cancelamento do registro da propriedade fiduciária objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e para reversão da propriedade plena da Fração Ideal correspondente às Unidades a seu favor.

CLÁUSULA QUARTA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

4.1. A mora do Interveniente Anuente e/ou das Devedoras no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará a responsabilidade pelo pagamento das penalidades previstas no Contrato de Locação Atípica e/ou no Contrato de Cessão de Créditos, além da responsabilidade do Interveniente Anuente, conforme o caso, pelo pagamento das



Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and a signature that appears to be 'J. P. P.'.

despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, na hipótese de alienação da Fração Ideal correspondente às Unidades em leilão público extrajudicial.

4.2. Uma vez que ocorra o inadimplemento das Obrigações Garantidas, na forma estabelecida no Contrato de Cessão de Créditos, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária por meio da intimação da Fiduciante e/ou do Interveniente Anuente, conforme o caso, e, mesmo que não concretizada, a Fiduciante e/ou o Interveniente Anuente, na qualidade de titular dos direitos aquisitivos da Fração Ideal correspondente às Unidades, se pretender purgar a mora, deverá fazê-lo com o pagamento dos valores devidos, devidamente atualizados na forma do disposto nos Documentos da Operação.

4.3. A Fiduciante e/ou o Interveniente Anuente, conforme o caso, serão intimados para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias.

4.4. O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará as Devedoras e/ou o Interveniente Anuente da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais e para efeitos da excussão iniciada.

4.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária, ou seu cessionário, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago das Obrigações Garantidas e as respectivas penalidades moratórias;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Empreendimento, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Empreendimento ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a



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

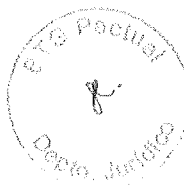
terceiros,

com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo a Fração Ideal correspondente ao Empreendimento ser ofertada no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 abaixo;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme alínea “b”, supra, a Fração Ideal correspondente às Unidades será ofertada em 2º leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor atualizado das Obrigações Garantidas com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda, das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei n.º 9.514/97;
- d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Empreendimento e nas comarcas de fácil acesso. A Fiduciante e o Interveniente Anuente serão comunicados por simples correspondência endereçada ao endereço constante no preâmbulo acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;
- e) a Fiduciária, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio, propriedade e a posse, indireta e direta, da Fração Ideal correspondente às Unidades ao licitante vencedor.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor da Fração Ideal correspondente às Unidades é aquele mencionado no item 6.1 abaixo, incluído o valor das benfeitorias e acessões;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:



m m

Handwritten signature and initials. There are several stylized marks, including what appears to be a large 'm' or 'n' and some other scribbles.

- b.1) valor das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente “*pro rata die*” até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;
- b.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante e/ou ao Interviente Anuente;
- b.5) custeio dos reparos necessários à reposição das Unidades em idêntico estado ao existente na data de seu recebimento pelas Devedoras, a menos que ela já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial;
- b.6) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Devedoras e/ou do Interviente Anuente;
- b.7) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;
- c) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros:
- c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante e/ou do Interviente Anuente, conforme o caso;
- c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;



c.3) a comissão do leiloeiro e o ISS incidente.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor da Fração Ideal correspondente às Unidades definido no item 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante e/ou ao Interveniente Anuente, conforme o caso, a importância que exceder o valor da dívida, apurado nos termos da alínea “b” da Cláusula 5.2, supra, na forma adiante estipulada.

5.4. No segundo leilão, observado o disposto no item 5.1, subitem “c” acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas e das despesas descritas nos subitens “b.2”, “b.3”, “b.5”, “b.7” e “b.8” do item 6.2. supra, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante e/ou ao Interveniente Anuente, conforme o caso, a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado;

b) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas e das despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á, de forma definitiva, na posse, propriedade e domínio pleno da Fração Ideal correspondente às Unidades, e as Obrigações Garantidas das Devedoras e/ou do Interveniente Anuente perante a Fiduciária serão consideradas extintas e exonerada a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante e/ou ao Interveniente Anuente de qualquer quantia a qualquer título;

b.1) extintas as Obrigações Garantidas e consolidada a posse e propriedade da Fração Ideal correspondente às Unidades para a Fiduciária, dentro de 5 (cinco) dias após solicitação neste sentido da Fiduciante e/ou do Interveniente Anuente, a contar da data da realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante e/ou ao Interveniente Anuente termo de extinção das obrigações deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.



m m i
/ p

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas se, no segundo leilão, não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto no item 5.4, subitem “b.1” acima.

5.5. Caso em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante e/ou ao Interveniente Anuente, conforme o caso, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante ou do Interveniente Anuente, conforme o caso, na proporção do valor de venda da Fração Ideal correspondente às Unidades.

5.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante e do Interveniente Anuente, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante e/ou o Interveniente Anuente deverá fazer uma solicitação com 05 (cinco) dias úteis de antecedência.

5.7. Não ocorrendo a restituição da posse da Fração Ideal correspondente às Unidades, exceto na hipótese de o Contrato de Locação Atípica estar vigente, quando a Fiduciária ou o eventual adquirente em leilão estará obrigado a manter a vigência do referido instrumento, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante e o Interveniente Anuente cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação pelo Interveniente Anuente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do imóvel referente à Fração Ideal correspondente às Unidades, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da Fração Ideal correspondente ao Empreendimento no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse.



Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DE VENDA DAS UNIDADES PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes convencionam que o valor de venda da Fração Ideal correspondente ao Empreendimento, para fins de leilão, respeitadas as demais cláusulas e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, é de R\$ 233.432.358,31 (duzentos e trinta e três milhões, quatrocentos e trinta e dois mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e um centavos).

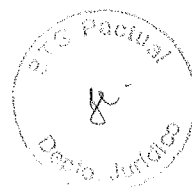
6.1.1 O valor mencionado no item 6.1 acima deverá ser devidamente atualizado até a data de realização do leilão (i) desde a data de celebração do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, até o dia 13 de julho de 2015, inclusive, pela variação mensal acumulada no INCC-M/FGV, e (ii) do dia 13 de julho de 2015, exclusive, em diante, pela variação mensal acumulada do IGP-M/FGV.

6.1.2. Será facultado à Fiduciante e/ou ao Interveniente Anuente, conforme o caso, notificar à Fiduciária até o encerramento do prazo de que trata o item 4.3 acima, informando o valor da Fração Ideal correspondente às Unidades para fins de leilão, em substituição ao valor de que trata o item 6.1 acima.

6.1.3 Na hipótese de que trata o item 6.1.2 acima, a Fiduciária aceitará o valor proposto pela Fiduciante e/ou pelo Interveniente Anuente para Fração Ideal correspondente às Unidades, para fins do primeiro público leilão, desde que a soma do valor proposto para a Fração Ideal correspondente às Unidades não seja inferior ao valor da dívida, tal como definida no subitem “b” do item 5.2 acima.

6.1.4 Caso a Fiduciária não receba a notificação referida no item 6.1.2 acima, prevalecerá, para fins do primeiro leilão, o valor da Fração Ideal correspondente às Unidades indicado no item 6.1 acima.

6.1.5 As Partes reiteram o princípio de boa-fé que deve prevalecer nas relações jurídicas, de forma que buscarão, através dos critérios definidos neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o valor da Fração Ideal correspondente ao Empreendimento mais justo e próximo ao seu valor de mercado.



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

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1. 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 Imóvel, 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.

7.2. O disposto neste item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

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

7.5. Além dos casos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente nas hipóteses de inadimplemento previstas no Contrato de Cessão de Créditos.

7.6. Na hipótese de desapropriação total ou parcial da Fração Ideal correspondente às Unidades, a Fiduciária, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

7.7. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a justa e prévia indenização for:

a) superior ao valor da dívida (total), tal como definida neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobrar será entregue à Fiduciante e/ou à Interviente Anuente, conforme o caso, ou;



Several handwritten signatures and initials in black ink, including a large "M" and a signature that appears to be "C".

b) inferior ao valor da dívida (total), tal como definida neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel para fins do leilão extrajudicial, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a qualquer título, para a Fiduciante e/ou para o Interviente Anuente.

7.8. A Fiduciante responde pelos emolumentos referentes ao registro do presente instrumento e, se necessário, todas as despesas decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, 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 qualquer tributo devido sobre a operação.

7.8.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

7.9. 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 Imóvel, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. 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, com exceção da notificação prevista no item 4.3. 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.

7.10. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não acarreta à Fiduciante nenhuma outra obrigação perante a Fiduciária, ou qualquer terceiro, que não esteja expressamente prevista neste instrumento ou nos demais instrumentos mencionados nos *Considerandos*, acima.



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

7.11. Embora a Fração Ideal correspondente às Unidades seja relativa a mais de uma unidade autônoma do Empreendimento, as partes expressamente concordam e autorizam que, para fins de garantia, especialmente da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, as Unidades são consideradas como um único todo, devendo ser levados a leilão de maneira conjunta.

7.12 A Fiduciária declara ainda ter conhecimento que o memorial de incorporação do Empreendimento onde se localizam as Unidades poderá ser objeto de alteração nas seguintes hipóteses: (i) aprovação junto à Prefeitura do Município de São Paulo do Projeto Modificativo referido no Contrato de Locação Atípica; (ii) não aprovação junto à Prefeitura do Município de São Paulo do Projeto Modificativo referido no Contrato de Locação Atípica, hipótese na qual o memorial de incorporação deverá ser alterado para prever as áreas objetivadas no Compromisso de Venda e Compra.

7.12.1 Em quaisquer das hipóteses acima previstas, as Partes ficam desde já obrigadas a anuir e firmar todo e qualquer documento objetivando a alteração do memorial de incorporação registrado.

7.13. A Fiduciante declara que:

(i) a Fração Ideal correspondente às Unidades encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, bem como de ações reais ou pessoais reipersecutórias; e

(ii) ser empresa exclusivamente comercializadora de imóveis e que a Fração Ideal correspondente às Unidades não integram e nem integraram seu ativo permanente, razão pela qual está dispensada de apresentação da CND-INSS, da Certidão Negativa Conjunta de Débitos de Tributos Federais e da Dívida Ativa da União.

7.14. A Fiduciante apresenta neste ato à Fiduciária a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) emitida em 11 de junho de 2012 sob o n.º 4448167/2012.



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

CLÁUSULA OITAVA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DA ARBITRAGEM

8.1. O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 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 Imóvel 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 Imóvel, 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 Imóvel, 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 Imóvel, 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 Imóvel, 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



Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and a signature that appears to be 'J. P. S.'.

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 Imóvel, 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)



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

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



GAIA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome: *JOÃO LUIZ PACIFICO*

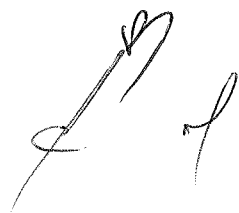
Nome:

Cargo:

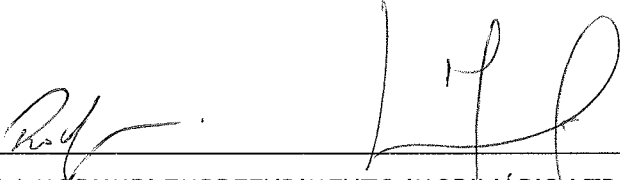
Cargo:

(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 em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2012, entre BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário Ltda., Gaia Securitizadora S.A. e Atrium Nações Unidas Fundo de Investimento Imobiliário - FII.



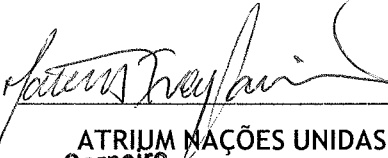
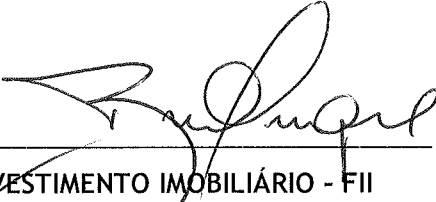
BW 1 MORUMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Fiduciante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ATELIUM NAÇÕES UNIDAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Mateus Ivar Carneiro por sua instituição administradora **Bruno Duque Horta Nogueira**
Procurador **Procurador**
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Interveniente Anuente

Nome:

Mateus Ivar Carneiro
Procurador

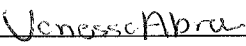
Nome:

Bruno Duque Horta Nogueira
Procurador

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:



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



Nome: **Carlos Marcelo Fernandes Marote**
RG n.º: **94.653.416-R**



Anexo I ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2012, entre BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário Ltda., Gaia Securitizadora S.A. e Atrium Nações Unidas Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

1	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 1501A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.435,090m ² de área privativa coberta edificada, 1.382,518m ² de área comum coberta edificada, 2.817,608m ² de área total coberta edificada, 297,727m ² de área comum descoberta, 3.115,335m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,016003.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matrícula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 15.462.492,85

2	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 1601A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.541,620m ² de área privativa coberta edificada, 1.486,301m ² de área comum coberta edificada, 3.027,921m ² de área total coberta edificada, 320,076m ² de área comum descoberta, 3.347,997m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,017204.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matrícula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 14.633.201,30



172

[Handwritten signatures and initials]

3	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 1701A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.541,620m ² de área privativa coberta edificada, 1.486,301m ² de área comum coberta edificada, 3.027,921m ² de área total coberta edificada, 320,076m ² de área comum descoberta, 3.347,997m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,017204.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matricula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 15.962.541,07

4	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 1801A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.541,620m ² de área privativa coberta edificada, 1.486,301m ² de área comum coberta edificada, 3.027,921m ² de área total coberta edificada, 320,076m ² de área comum descoberta, 3.347,997m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,017204.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matricula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 15.756.010,90



Handwritten signatures and initials.

5	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 1901A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.541,620m ² de área privativa coberta edificada, 1.486,301m ² de área comum coberta edificada, 3.027,921m ² de área total coberta edificada, 320,076m ² de área comum descoberta, 3.347,997m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,017204.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matricula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 16.089.376,38

6	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 2001A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.541,620m ² de área privativa coberta edificada, 1.486,301m ² de área comum coberta edificada, 3.027,921m ² de área total coberta edificada, 320,076m ² de área comum descoberta, 3.347,997m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,017204.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matricula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 15.756.010,90



m

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 2101A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.516,460m ² de área privativa coberta edificada, 1.467,915m ² de área comum coberta edificada, 2.984,375m ² de área total coberta edificada, 316,117m ² de área comum descoberta, 3.300,492m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,016991.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matrícula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 15.686.251,48

8	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 2201A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.516,460m ² de área privativa coberta edificada, 1.467,915m ² de área comum coberta edificada, 2.984,375m ² de área total coberta edificada, 316,117m ² de área comum descoberta, 3.300,492m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,016991.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matrícula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 15.686.251,48



9	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 2301A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.516,460m ² de área privativa coberta edificada, 1.467,915m ² de área comum coberta edificada, 2.984,375m ² de área total coberta edificada, 316,117m ² de área comum descoberta, 3.300,492m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,016991.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matrícula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 18.469.018,22

10	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 2401A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.541,620m ² de área privativa coberta edificada, 1.486,301m ² de área comum coberta edificada, 3.027,921m ² de área total coberta edificada, 320,076m ² de área comum descoberta, 3.347,997m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,017204.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matrícula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 16.089.376,38



Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and a signature that appears to be 'C. J. J.'.

11	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 2501A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.541,620m ² de área privativa coberta edificada, 1.486,301m ² de área comum coberta edificada, 3.027,921m ² de área total coberta edificada, 320,076m ² de área comum descoberta, 3.347,997m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,017204.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matrícula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 15.823.445,01

12	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 2601A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.541,620m ² de área privativa coberta edificada, 1.486,301m ² de área comum coberta edificada, 3.027,921m ² de área total coberta edificada, 320,076m ² de área comum descoberta, 3.347,997m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,017204.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matrícula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 16.028.072,65



Handwritten signatures and initials, including a large stylized 'M' and a signature that appears to be 'R. de Paula'.

13	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 2701A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 1.541,620m ² de área privativa coberta edificada, 1.486,301m ² de área comum coberta edificada, 3.027,921m ² de área total coberta edificada, 320,076m ² de área comum descoberta, 3.347,997m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,017204.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matricula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 15.762.141,28

14	Imóvel	Unidade Autônoma n.º 2801A integrante do Condomínio WTorre Morumbi com 2.252,320m ² de área privativa coberta edificada, 1.963,828m ² de área comum coberta edificada, 4.216,148m ² de área total coberta edificada, 422,916m ² de área comum descoberta, 4.639,064m ² de área total (edificada + descoberta), fração ideal do terreno de 0,022731.
	Incorporação	Memorial de Incorporação registrado sob R.3/M.381.907 de 11/05/2012.
	N.º Matricula	381.907 (matrícula do empreendimento)
	Registro de Imóveis	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.
	Titular	BW 1 Morumbi Empreendimento Imobiliário LTDA.
	Título Aquisitivo	Escritura de Venda e Compra de 06/02/2012, lavrada nas notas do 13º Tabelião de São Paulo, livro 4292, páginas 345/349, registrada sob R.26/M.306.801, em 29/02/2012.
	Valor (art. 24, VI)	R\$ 26.228.168,41



Handwritten signatures and initials, including a large stylized 'M' and other illegible marks.