

**ATA DA NONA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 100ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“CRI100”), REALIZADA EM 06 DE JUNHO DE 2016 (“ATA DA NONA ASSEMBLEIA”)**

**Data, horário e local:** Em 06 de junho de 2016, às 10:00 horas, no endereço da Avenida Paulista, nº 1.374, 14º Andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, reuniram-se os investidores da 100ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº03.767.538/0001-14 e na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01.875-9 (“Securizadora”).

**Convocação:** Dispensada nos termos do artigo 71, §2º e artigo 124, §4º da Lei nº6.404/76.

**Presença:** (i) representantes dos detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata da Nona Assembleia (“Investidor”); (ii) representantes da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e (iii) representantes da Securizadora.

**Composição da Mesa:** Presidente: Cleber Cavalcante Diniz ; e Secretário: Fábio Hideki Ochiai

**Ordem do dia:** Deliberar sobre as solicitações da AUTONOMY e da PONSWINNECKE, nos termos da correspondência datada de 06 de maio de 2016 e constante do Anexo II da presente Ata da Nona Assembleia (“Correspondência”) enviada à Securizadora, a saber: (i) a aprovação para lavratura da Escritura de Venda e Compra entre AUTONOMY e a PONSWINNECKE, cuja minuta constitui o Anexo II da Correspondência, em cumprimento antecipado e parcial do Compromisso de Venda e Compra, sem qualquer alteração no fluxo de pagamento das parcelas do preço de aquisição e no lastro do CRI 100 (ii) ratificação da aprovação da doação de área de 613,84m<sup>2</sup> à Municipalidade, aprovação esta originalmente deliberada na Oitava Assembleia de 04 de dezembro de 2015, destinada ao alargamento da calçada, nos termos do artigo 17, da Lei Municipal n.º 13.260/2001; (iii) aprovação do Projeto 97, de forma a ratificar a situação fática preexistente à aquisição dos Imóveis pela AUTONOMY e, portanto, também preexistente à emissão do CRI 100; (iv) ratificação da aprovação do Projeto 2015, conforme originalmente deliberado na Sexta Assembleia; e (v) aprovação para que se proceda -.

**Deliberações:** Tomando a palavra, o Presidente da Nona Assembleia deu início aos trabalhos, verificando que estava presente o(s) representante(s) do Investidor. Após leitura da Ordem do Dia, o Investidor aprovou o seguinte quanto às matérias da Ordem do Dia:

- (i) quanto ao item (i) da Ordem do Dia, o Investidor decidiu não deliberar sobre a aprovação da lavratura da Escritura de Venda e Compra nesta Nona Assembleia; o Investidor irá analisar os termos da Escritura de Venda e Compra apresentada e deliberar sobre sua

aprovação apenas após a implementação dos itens (ii), (iii), (iv) e (v) da Ordem do Dia, conforme abaixo;

- (ii) quanto aos itens (ii), (iii) e (iv) da Ordem do Dia, o Investidor aprovou tais matérias sem quaisquer ressalvas e integralmente, inclusive ratificando as deliberações que constaram da Ata da Sexta Assembleia e da Ata da Oitava Assembleia; e
- (iii) quanto ao item (v) da Ordem do Dia, o Investidor conferiu à AUTONOMY e à PONSWINNECKE o prazo de (a) 5 (cinco) dias úteis para celebrarem minuta, a ser elaborada oportunamente e submetida a aprovação do(s) investidor(es) e levarem a registro o aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Alienação Fiduciária”), prazo este contado da data em que o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (“Cartório de RGI”) efetuar o registro da rerratificação da Instituição de Condomínio conforme o Projeto 97, inclusive com o encerramento das matrículas correspondentes às unidades autônomas vagas de garagem nº 368, 369, 370, 371, 416 e 450, localizadas no Subsolo, e a averbação nas matrículas de todas unidades autônomas (vagas de garagem e escritórios) das novas áreas privativas, comuns, totais e frações ideais.

**Disposições Finais:** Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI 100, o Investidor, neste ato, exige a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações constantes desta Ata da Nona Assembleia.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e que não foram definidos nesta Ata da Nona Assembleia o foram nos documentos de emissão dos CRI 100.

**Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a Ata da Nona Assembleia que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação no *website* da Securitizadora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via Empresa Net.

**ANEXO II À ATA DA NONA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 100ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – CORRESPONDÊNCIA**

São Paulo, 06 de maio de 2016

Ao

**Itaú Unibanco S.A.**

Praça Egidio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itaúsa  
São Paulo - SP

À

**Brazilian Securities Companhia de Securitização**

Avenida Paulista, 1.374 - 10º Andar  
São Paulo - SP

**At.:** Sr. Guilherme Scola / Sr. Frederico Pessoa Porto

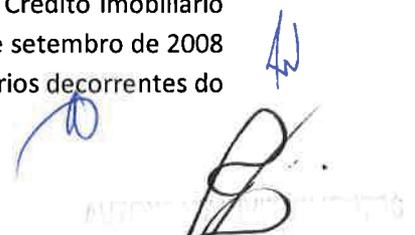
*Ref.: Correspondência de requisição de aprovação de modificações relacionadas ao imóvel denominado "Condomínio Aron Birmann" ("AD 2200").*

#### **CONSIDERANDO QUE**

I - Em 07 de julho de 2008, a **AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA.** ("AUTONOMY") e a **PONSWINNECKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("PONSWINNECKE") firmaram, com a anuência de Autonomy Capital Two Sarl e Roberto Miranda de Lima, o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Venda e Compra de Bens Imóveis ("Compromisso de Venda e Compra"), posteriormente aditado, pelo qual a AUTONOMY comprometeu-se a vender e a PONSWINNECKE comprometeu-se a comprar determinadas unidades autônomas do edifício AD 2200 (identificadas no Anexo I desta carta, sendo que as unidades autônomas são doravante designadas "Imóveis") de propriedade da AUTONOMY, ficando certo e ajustado que a escritura definitiva de venda e compra somente seria outorgada pela AUTONOMY à PONSWINNECKE mediante o pagamento da última parcela do preço de aquisição dos imóveis, prevista para ocorrer em 07 de julho de 2020.

II - Consoante o previsto no Compromisso de Venda e Compra, a AUTONOMY poderia, a seu exclusivo critério, ceder a totalidade dos créditos imobiliários derivados do Compromisso de Venda e Compra, representados pelas parcelas do preço total de aquisição dos imóveis para companhia securitizadora de créditos imobiliários, com propósito específico de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, anuindo e consentindo a PONSWINNECKE com a constituição de alienação fiduciária sobre os imóveis pela AUTONOMY à companhia securitizadora, em garantia ao pagamento pontual dos créditos imobiliários eventualmente cedidos.

III - Nos termos do referido no item II acima, em 07 de julho de 2008, a AUTONOMY firmou com a **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("BRAZILIAN") o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos representados por Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), posteriormente aditado em 08 de setembro de 2008 e 10 de dezembro de 2009, tendo por objeto a cessão dos créditos imobiliários decorrentes do



Compromisso de Venda e Compra, ficando consignado que, para assegurar o cumprimento de todas as obrigações garantidas decorrentes de tal avença, a AUTONOMY alienou fiduciariamente os imóveis destacados no Anexo I em favor da BRAZILIAN, com a anuência da PONSWINNECKE, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre as partes na mesma data (07 de julho de 2008) e, posteriormente, aditado em 08 de setembro de 2008 e 10 de dezembro de 2009 (“Alienação Fiduciária”).

IV - Como já informado a V.Sas., a AUTONOMY e a PONSWINNECKE têm interesse em transferir os direitos expectativos dos Imóveis por meio da cessão pela AUTONOMY à PONSWINNECKE dos direitos aquisitivos referentes aos imóveis abaixo descritos, com a anuência da BRAZILIAN, nos termos do artigo 29 da Lei Federal nº 9.514/1997 e conforme minuta de Escritura de Venda e Compra ora anexa (Anexo II). Tal cessão, se assim aprovada por V.Sas., ocorrerá para fins de cumprimento antecipado da obrigação da AUTONOMY de outorgar a escritura definitiva dos Imóveis, mantendo-se inalteradas e preservadas as obrigações de pagamentos das parcelas de preço pela PONSWINNECKE à AUTONOMY conforme estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra, cujas condições são expressamente mantidas nos termos do referido instrumento acima, o qual inclusive vem ao encontro da disposição de que eventual não pagamento das parcelas do preço ensejará à AUTONOMY o direito de cobrar o valor vencido e não pago, mas não o de pedir a resolução da venda e compra, mantendo-se integralmente o lastro da operação de securitização estruturada por V.Sas.

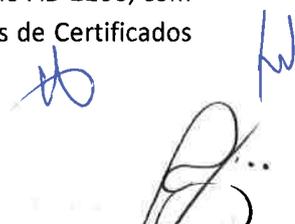
V - A transferência de direitos expectativos dos Imóveis acima referida tem duas finalidades perante o 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo:

a) viabilizar a averbação na matrícula-mãe do AD 2200 da demolição parcial da torre existente no AD 2200 (“Torre Existente”), ampliação e reforma desta, sendo que a Torre Existente é composta por duas alas: (i) Torre Existente Principal e (ii) Torre Existente Anexa. A Torre Existente Principal será reformada (“retrofit”) e a Torre Existente Anexa (que compõe parte do 1º subsolo, parte do térreo e parte do 1º pavimento), demolida, de modo que, dos Imóveis dados em alienação fiduciária à BRAZILIAN, aqueles destacados no Anexo I serão afetados; e

b) viabilizar a averbação na matrícula-mãe do AD 2200 da rerratificação da instituição e especificação de condomínio do Edifício Aron Birman, para constar a edificação de uma segunda torre no terreno (a “Segunda Torre”).

VI - O Projeto do Empreendimento de 2015, referente às etapas das letras a) e b) do item V acima, foi aprovado pela Municipalidade de São Paulo, conforme Alvará de Aprovação de Reforma n.º 2015/14842-00, emitido em 16/07/2015 (“Projeto 2015”).

VII – V.Sas. já aprovaram as modificações atinentes ao retrofit e à ampliação do AD 2200, com a construção da Segunda Torre, na Ata da Sexta Assembleia Geral de Titulares de Certificados



de Recebíveis Imobiliários da 100ª série da 1ª emissão da BRAZILIAN, datada de 06/08/2014, exatamente nos moldes aprovados pela Municipalidade, estando este ponto superado.

VIII - Além disso, como também já comunicado a V.Sas., em virtude do Projeto 2015, necessário que a AUTONOMY e a PONSWINNECKE promovam a doação de uma parcela do terreno do AD 2200, com área de 613,84m<sup>2</sup>, à Municipalidade de São Paulo, parcela esta destinada ao alargamento da calçada no entorno do AD 2200, por força do disposto no artigo 17 da Lei Municipal n.º 13.260/2001, de modo que o remanescente do terreno do imóvel da matrícula-mãe do AD 2200 encerrará a área de 13.205,96m<sup>2</sup>. A parcela objeto da doação terá matrícula individualizada e não fará parte do empreendimento AD 2200 ("Doação de Calçada").

IX – V.Sas. já aprovaram a Doação de Calçada consoante consta na Ata da Oitava Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª série da 1ª emissão da BRAZILIAN, datada de 04/12/2015, estando este ponto também superado.

X – Para além dos pontos acima, em maior ou menor grau já comunicados a V.Sas., necessário também submeter a sua aprovação o registro, perante o 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, do Auto de Regularização de Edificação n.º 0303391979, expedido pela Municipalidade em 24/06/1997 (o "Projeto de 97"), o qual ainda não está registrado perante o cartório. Veja que o Projeto de 97 foi aprovado antes mesmo da aquisição das unidades autônomas pela AUTONOMY e a PONSWINNECKE, e estas só tomaram conhecimento da sua existência quando da aprovação do Projeto 2015 (constituindo-se tal questão, portanto, fato novo para estas notificantes).

X – Embora o Projeto de 97 tenha aumentado a área construída do Edifício Aron Birman de 18.098,43m<sup>2</sup> para 20.660,46m<sup>2</sup>, ele acabou por excluir 6 unidades autônomas correspondentes às vagas de garagem, conforme se infere do anexo quadro resumo (Anexo III), sendo que dessas vagas, 5 delas pertencem à AUTONOMY e estão alienadas fiduciariamente para a BRAZILIAN (vagas n.ºs 368, 369, 370, 371 e 416 e objeto das matrículas n.ºs 229.404, 229.405, 229.406, 229.407 e 229.452). Além disso, o Projeto 97 também promoveu outras modificações que não afetam diretamente a BRAZILIAN, a saber:

- a) modificação da numeração de determinadas vagas de garagem, que também atingem unidades alienadas fiduciariamente para BS;
- b) criação de áreas comuns no subsolo;
- c) aumento de área privativa, localizada no 9º pavimento e relacionada à unidade autônoma n.º 702;
- d) alteração nas áreas privativas, comuns e totais de determinadas unidades autônomas, além da fração ideal.

XI – Deste modo, diante dos considerandos acima, a AUTONOMY e a PONSWINNECKE comparecem por meio da presente para requererem ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04 ("Itaú"), na qualidade de Credor da



CCI e de titular de 100% dos CRI 100, e à **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, na qualidade de emissora dos CRI 100, e também beneficiária das garantias atinentes à Alienação Fiduciária dos Imóveis, (i) a **aprovação para lavratura da Escritura de Venda e Compra, cuja minuta constitui o Anexo II desta Correspondência, em cumprimento antecipado e parcial do Compromisso de Venda e Compra, sem qualquer alteração no fluxo de pagamento das parcelas do preço de aquisição e no lastro do CRI 100, conforme requerido no item IV desta Correspondência;** (ii) **ratificação da aprovação da doação de área de 613,84m<sup>2</sup> à Municipalidade, destinada ao alargamento da calçada, nos termos do artigo 17, da Lei Municipal n.º 13.260/2001, conforme item VIII desta Correspondência;** (iii) **aprovação do Projeto 97, de forma a ratificar a situação fática preexistente à aquisição dos Imóveis por estas notificantes e, portanto, também preexistente à emissão do CRI 100, conforme item IX a esta Correspondência;** (iv) **ratificação da aprovação do Projeto 2015, na linha da Ata da Sexta Assembleia;** e (v) **aprovação para que se proceda aos aditamentos que eventualmente se façam necessários à formalização das aprovações acima.**

Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemos.

  
AUTONOMY INVESTIMENTOS LTDA.

  
PONSWINNECKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.