

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 223ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS

As partes ("Partes") abaixo identificadas têm, em si, justo e acertado, este Termo de Securitização de Créditos da 223ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Termo de Securitização"), que se regerá pelas cláusulas e condições descritas a seguir:

- I. como emissora dos CRIs (conforme definidos abaixo) objeto da Oferta Restrita (conforme definida abaixo) e ofertante ("Securitizadora"):

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Av. Paulista 1.374 - 15º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu estatuto social;

- II. como agente fiduciário ("Agente Fiduciário") dos CRIs (conforme definidos abaixo) objeto da Oferta Restrita (conforme definida abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Av. das Américas 500 - bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social.

que resolvem celebrar, neste ato e na melhor forma de direito, este Termo de Securitização de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

- 1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma terão o significado a eles atribuídos abaixo:

"Alienação Fiduciária de Imóveis":

garantia de alienação fiduciária dos Terrenos constituída, nesta data, em favor da Securitizadora em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária, mediante a celebração, nesta data, do Contrato de Alienação Fiduciária, a qual poderá vir a ser compartilhada no caso de emissão de outros certificados de recebíveis imobiliários com base no Contrato Atípico de Locação Siemens.

"ANBIMA":

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

"Assembleia Geral de Titulares dos CRIs":

conforme definida na Cláusula 14 abaixo.

"Atualização Monetária":

atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRIs com base no IPCA/IBGE, observado o disposto no inciso 6.1X da Cláusula 6.1 abaixo.

"Banco Liquidante":

Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04.

- “CCI”: em conjunto, a CCI 1 e a CCI 2.
- “CCI 1”: Cédula de Crédito Imobiliário nº 1/2 fracionária e escritural emitida pela Cedente, nos termos da Escritura de Emissão e na forma do Anexo I
- PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CCI 1 a este Termo de Securitização, que representa os Créditos Imobiliários Fase 1 devidos pela Devedora e pela Fiadora em decorrência do Contrato Atípico de Locação Siemens.
- “CCI 2”: Cédula de Crédito Imobiliário nº 2/2 fracionária e escritural emitida pela Cedente, nos termos da Escritura de Emissão e na forma do Anexo II
- CARACTERÍSTICAS DA CCI 2 a este Termo de Securitização, que representa os Créditos Imobiliários Fase 2 devidos pela Devedora e pela Fiadora em decorrência do Contrato Atípico de Locação Siemens.
- “Cedente”: Bravo Dois Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Indianópolis, 379 – sala 05, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10910814/0001-17.
- “Certificados de Recebíveis Imobiliários” ou “CRIs”: Certificados de recebíveis imobiliários a serem emitidos no âmbito deste Termo de Securitização, nos termos da Lei 9.514/97 e da Instrução CVM 476.
- “CETIP”: CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
- “Conta do Patrimônio Separado”: Conta corrente n.º 11826-4, agência 0910, Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Securitizadora e monitorada pela Instituição Custodiante, cujos recursos integrarão o Patrimônio Separado.
- “Contrato Atípico de Locação Siemens”: “Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças (*Built to Suit*)” celebrado em 29 de junho de 2009, entre a Cedente, a Devedora e a Fiadora, o qual foi aditado em 18 de junho de 2010, e em 01 de maio de 2011, cuja cópia faz parte integrante e inseparável deste Termo de Securitização, na forma do Anexo III a este Termo de Securitização.
- “Contrato de Alienação Fiduciária”: “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” firmado em 13 de setembro de 2011 entre Securitizadora e Cedente.
- “Contrato de Cessão”: “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” firmado, nesta data, entre a Cedente e a Securitizadora, por meio do qual se formalizou a cessão de todos os Créditos Imobiliários de titularidade da Cedente, que incluem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Contrato Atípico de Locação Siemens, tais como juros, penalidades, indenizações, seguros e outros, nos termos do artigo 287 e 893 do Código Civil, e artigos 21 e 22 da Lei 10.931/04.

|  |  |
|--|--|
| <u>“Contrato de Distribuição”:</u>     | “Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização” firmado nesta data entre a Securitizadora, a Cedente e o Coordenador Líder, por meio do qual a Securitizadora contratou o Coordenador Líder para realizar a coordenação, colocação e distribuição pública dos CRIs.  |
| <u>“Coordenador Líder”:</u>            | Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira a ser contratada pela Securitizadora para realizar a coordenação, colocação e distribuição pública dos CRIs emitidos no âmbito deste Termo de Securitização.   |
| <u>“Créditos Imobiliários”:</u>        | em conjunto, os Créditos Imobiliários Fase 1 e os Créditos Imobiliários Fase 2.  |
| <u>“Créditos Imobiliários Fase 1”:</u> | totalidade dos créditos decorrentes dos pagamentos dos valores dos aluguéis (mensais e postecipados) devidos pela Devedora e garantidos pela Fiança da Fiadora no âmbito do Contrato Atípico de Locação Siemens referente à locação da Obra 1, conforme especificada no Anexo I ao Contrato de Cessão, renováveis por igual período, a critério da Devedora, no valor de R\$154.631,77 (cento e cinquenta e quatro mil e seiscentos e trinta e um reais e setenta e sete centavos), na Data Base, devidamente corrigidos e acrescidos de todos os encargos e penalidades previstos no Contrato Atípico de Locação Siemens. |
| <u>“Créditos Imobiliários Fase 2”:</u> | totalidade dos créditos decorrentes dos pagamentos dos valores dos aluguéis (mensais e postecipados) devidos pela Devedora e garantidos pela Fiança da Fiadora no âmbito do Contrato Atípico de Locação Siemens referente à locação da Obra 2, conforme especificada no Anexo II ao Contrato de Cessão, renováveis por igual preço, a critério da Devedora, no valor de R\$179.445,15 (cento e setenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e quinze centavos), na Data Base, devidamente corrigidos e acrescidos de todos os encargos e penalidades previstos no Contrato Atípico de Locação Siemens.        |
| <u>“CRIs em Circulação”:</u>           | CRIs de titularidade dos titulares dos CRIs, excluídos os CRIs de titularidade da Securitizadora, da Cedente, da Devedora ou da Fiadora ou, ainda, de qualquer sociedade controlada, controladora, coligada, afiliada, ou, ainda, que indiretamente, do mesmo grupo financeiro ou societário da Securitizadora, da Cedente, da Devedora e/ou da Fiadora.   |
| <u>“CVM”:</u>                          | Comissão de Valores Mobiliários.   |
| <u>“Data Base”:</u>                    | Março de 2009, conforme o Contrato Atípico de Locação Siemens.   |
| <u>“Devedora”:</u>                     | Siemens Ltda., sociedade empresária, com sede na Av. Mutinga, 3.800, Pirituba, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05110-902, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 44.013.159/0001-16.   |
| <u>“Dia Útil”:</u>                     | todos os dias que não sejam feriado nacional, sábado ou domingo.   |

|  |  |
|--|--|
| <u>“Documentos Comprobatórios”</u> :               | todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários.  |
| <u>“Documentos da Operação”</u> :                  | Contrato Atípico de Locação Siemens, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária, a Escritura de Emissão, este Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e o boletim de subscrição dos CRIs, quando mencionados em conjunto.   |
| <u>“Empreendimentos Siemens”</u> :                 | Obras e Imóveis, quando considerados em conjunto.  |
| <u>“Escritura de Emissão”</u> :                    | “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural da Bravo Dois Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, por meio do qual a Cedente, nos termos da Lei n.º 10.931/04, emitiu 2 (duas) CCI, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e pela Fiadora.   |
| <u>“Eventos de Multa Indenizatória”</u>            | são os eventos descritos na Cláusula 23.1 deste Termo de Securitização.  |
| <u>“Eventos de Recompra Compulsória Cedente”</u> : | são eventos descritos na Cláusula 22.1 deste Termo de Securitização.   |
| <u>“Fiadora”</u> :                                 | Siemens Eletroeletrônica Ltda., sociedade empresária, com sede na Av. Abiurana, 1655 A, distrito industrial, na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.558.841/0001-30.  |
| <u>“Fiança”</u> :                                  | Fiança outorgada em benefício da Cedente pela Fiadora, como garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários da Devedora, nos termos do Contrato Atípico de Locação Siemens, sendo certo que, conforme previsto no Contrato de Cessão, com a cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora se subrogou como titular da Fiança, a qual passou a ser a beneficiária de tal garantia. |
| <u>“ICV/DIEESE”</u> :                              | Índice do Custo de Vida, divulgado pelo Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos.  |
| <u>“IGP-M/FGV”</u> :                               | Índice Geral de Preços, série Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.   |
| <u>“Imóveis”</u> :                                 | Imóvel 1 e Imóvel 2, em conjunto.  |
| <u>“Imóvel 1”</u> :                                | área edificada de 10.664,26 m <sup>2</sup> (dez mil e seiscentos e sessenta e quatro vírgula vinte e seis metros quadrados) do Terreno 1, registrado sob matrícula nº 944 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo, onde foi realizada a Obra 1.  |
| <u>“Imóvel 2”</u> :                                | área edificada de 15.376,62 m <sup>2</sup> (quinze mil e trezentos e setenta e seis vírgula sessenta e dois metros quadrados) do Terreno 2, registrado sob matrícula nº 946 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo, onde foi realizada a Obra 2.  |

|   |   |
|---|---|
| <u>"Instrução CVM 358"</u> :                          | Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.  |
| <u>"Instrução CVM 409"</u> :                          | Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.  |
| <u>"Instrução CVM 414"</u> :                          | Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.  |
| <u>"Instrução CVM 476"</u> :                          | Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.   |
| <u>"Investidores Qualificados"</u> :                  | investidores qualificados, conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM 409 e nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476.   |
| <u>"IPCA/IBGE"</u> :                                  | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.  |
| <u>"IPC/FIPE"</u> :                                   | Índice de Preços ao Consumidor, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.  |
| <u>"Lei 9.514/97"</u> :                               | Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.  |
| <u>"Lei 10.931/04"</u> :                              | Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.  |
| <u>"Lei das Sociedades por Ações"</u> :               | Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.  |
| <u>"Multa Indenizatória"</u> :                        | multa devida pela Cedente no caso de ocorrência das hipóteses previstas neste Termo de Securitização. O Valor da Multa Indenizatória será informado pela Securitizadora à Cedente através de notificação para pagamento do montante devido à Securitizadora no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento da notificação. |
| <u>"Obra 1"</u> :                                     | Obra de construção e adequação do Imóvel 1 no Terreno 1, nos termos do Contrato Atípico de Locação Siemens.   |
| <u>"Obra 2"</u> :                                     | Obra de construção e adequação do Imóvel 2 no Terreno 2, nos termos do Contrato Atípico de Locação Siemens.   |
| <u>"Obras"</u> :                                      | Obra 1 e Obra 2, quando mencionadas em conjunto.  |
| <u>"Obrigações Garantidas"</u> :                      | em conjunto, as Obrigações Garantidas Fiadora e as Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária.  |
| <u>"Obrigações Garantidas Fiadora"</u> :              | todas as obrigações assumidas pela Devedora no Contrato Atípico de Locação Siemens, notadamente o pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's.   |
| <u>"Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária"</u> : | todas as obrigações assumidas pela Devedora no Contrato Atípico de Locação Siemens, pela Cedente no Contrato de Cessão e no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.  |
| <u>"Oferta Restrita"</u> :                            | conforme definida na Cláusula 4.1 abaixo.   |

5

- “Patrimônio Separado”: patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e pela Alienação Fiduciária de Imóveis, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRIs a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
- “Prêmio de Recompra Compulsória Cedente” valor calculado conforme a Cláusula 22.5 abaixo.
- “Prêmio de Recompra Voluntária” valor calculado conforme a Cláusula 21.5 abaixo.
- “Regime Fiduciário”: regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização e sobre a Alienação Fiduciária de Imóveis, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97.
- “Seguro”: seguro patrimonial, o qual foi contratado pela Cedente, nos termos aprovados pela Securitizadora, o qual será endossado à Securitizadora em até 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária, que prevê cobertura para (i) vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos, queda de aeronaves, danos elétricos, tumultos, greves, *lockout*, atos dolosos; e (ii) perda de aluguel em decorrência de incêndio, raio, explosão e fumaça pelo prazo de até 12 (doze) meses a ser renovado até a Data de Vencimento.
- “Terrenos”: o Terreno 1 e o Terreno 2.
- “Terreno 1”: área localizada na Rodovia SP 300 Dom Gabriel P.B. Couto, s/n, km 80,24 – Gleba B, Bairro e Distrito Jacaré, Município e Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo registrado sob matrícula nº 944 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo, nos termos do Contrato Atípico de Locação Siemens.
- “Terreno 2”: área localizada na Rodovia SP 300 Dom Gabriel P.B. Couto, s/n, km 80,24 – Gleba B, Bairro e Distrito Jacaré, Município e Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo registrado sob matrícula nº 946 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo, nos termos do Contrato Atípico de Locação Siemens.
- “Valor da Cessão”: R\$ 23.623.653,34 (vinte e três milhões, seiscentos e vinte e três mil, seiscentos e cinquenta e três reais e trinta e quatro centavos) a ser pago pela Securitizadora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, em uma única parcela, no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes.



6

“Valor da Multa Indenizatória”:

será o valor correspondente ao montante necessário para a amortização integral dos CRIs, inclusive para pagamento das despesas, da amortização e da Remuneração dos CRIs, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições aqui estabelecidas, acrescido do Prêmio de Recompra Voluntária.

“Valor de Recompra Compulsória Cedente”:

será o valor de recompra calculado da seguinte forma: (a) na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória descritos nas suas alíneas I, II, III, IV, VI, VIII X, XVIII, XXI, XXII e XXIII, será o valor correspondente ao montante necessário para a amortização integral dos CRIs, inclusive para pagamento das despesas, da amortização e da Remuneração dos CRIs, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições aqui estabelecidas, acrescido do Prêmio de Recompra Compulsória Cedente; ou (b) na ocorrência dos demais eventos, será o valor correspondente ao montante necessário para a amortização integral dos CRIs, inclusive para pagamento das despesas, da amortização e da Remuneração dos CRIs, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização.

“Valor de Recompra Voluntária”:

será equivalente ao Valor Nominal Unitário do respectivo CRI ajustado pela Atualização Monetária e acrescido pelos Juros devidos e ainda não pagos até a data de resgate do respectivo CRI, ambos calculados na forma deste Termo de Securitização, acrescido do Prêmio de Recompra Voluntária a ser oferecido pela Securitizadora aos titulares dos CRIs, conforme determinado pela Cedente, prêmio este que não poderá ser negativo, deduzido, ainda, de eventuais valores correspondentes à tributos devidos nos termos deste Termo de Securitização.

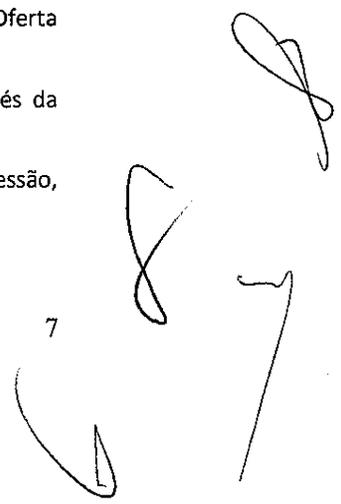
“Valor de Recompra Facultativa”:

será o valor correspondente ao montante necessário para a amortização integral dos CRIs, inclusive para pagamento das despesas, da amortização e da Remuneração dos CRIs, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas na Cláusula 20.4 abaixo.

## 2. OBJETO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1 A Securitizadora vincula, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCl e respectivas garantias, inclusive, mas não se limitando, a Alienação Fiduciária de Imóveis, aos CRIs objeto desta Oferta Restrita, cujas características encontram-se descritas na Cláusula 5 abaixo.
- 2.2 A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da celebração do Contrato de Cessão.
- 2.3 Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, o qual poderá ser ajustado, de acordo com o disposto na Cláusula 6.1VII abaixo.

## 3. REQUISITOS



3.1 A Oferta Restrita e a emissão dos CRIs será realizada com observância aos seguintes requisitos:

- I. *Registro para distribuição e negociação.* Em atendimento do disposto no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04, os CRIs serão registrados para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do (a) Módulo 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição liquidada por meio da CETIP e/ou (b) do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); sendo as negociações liquidadas e os CRIs custodiados eletronicamente na CETIP. Não obstante o disposto no item (b) deste inciso, os CRIs somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, e, após decorridos 90 (noventa) dias de sua respectiva subscrição e integralização por Investidores Qualificados, conforme artigo 13 da Instrução CVM 476;
- I. *registro na CVM.* A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por tratar-se de oferta pública com esforços restritos de colocação; e
- II. *registro na ANBIMA.* A Oferta Restrita não será registrada na ANBIMA por tratar-se de oferta pública com esforços restritos de colocação.

#### 4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA RESTRITA

4.1 *Colocação.* Os CRIs serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos deste Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, com intermediação do Coordenador Líder, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, que efetuará a distribuição sob o regime de garantia firme de colocação, devendo a oferta ser efetivada de acordo com o Plano de Colocação (conforme definido abaixo) (“Oferta Restrita”).

4.2 *Subscrição.* Os CRIs serão subscritos de acordo com os procedimentos da CETIP. No ato da subscrição e integralização dos CRIs, cada um dos Investidores Qualificados assinará declaração atestando, dentre outros, que (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) os CRIs estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

4.3 *Plano de Colocação.* O Coordenador Líder organizará a colocação dos CRIs perante os Investidores Qualificados, em atendimento aos procedimentos descritos na Instrução CVM 476, o qual será fixado mediante atendimento ao disposto abaixo. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para os CRIs. Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRIs no mercado secundário (“Plano de Colocação”):

- I. a Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Qualificados, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta

Restrita, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

- II. em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRIs serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) investidores; e
  - III. a Oferta Restrita dos CRIs será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRIs e, em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476. O encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, ou, caso não seja possível, via protocolo físico, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476.
- 4.3.2 Caso a Oferta Restrita dos CRIs não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.
- 4.4 *Prazo de Subscrição e Integralização.* Os CRIs poderão ser subscritos durante todo o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo). A integralização dos CRIs dar-se-á no ato da subscrição. Durante todo o Prazo de Colocação, o Preço de Integralização dos CRIs será o correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração prevista neste Termo de Securitização, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da sua efetiva integralização.
- 4.5 *Público Alvo.* O público alvo da Oferta Restrita é composto por Investidores Qualificados.
- 4.6 *Classificação de Risco da Oferta Restrita.* Não foi contratada agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco para a Oferta Restrita.

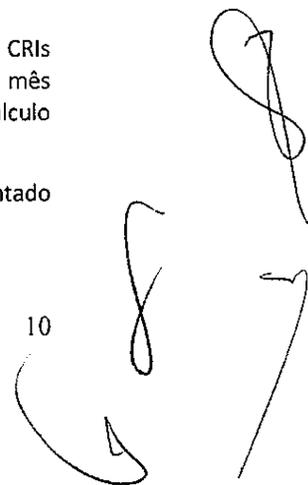
## 5. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

- 5.1 Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCl's emitidas conforme disposto na Escritura de Emissão.

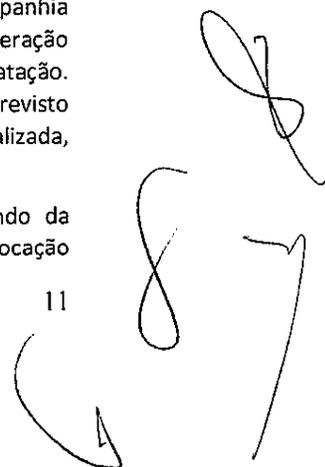
## 6. CARACTERÍSTICAS DOS CRIS

- 6.1 Os CRIs objeto da Oferta Restrita, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCl's, tem as características pormenorizadas abaixo:
- I. *Série:* A Oferta Restrita será realizada em série única.
  - II. *Quantidade:* 236
  - III. *Valor Total da Emissão:* R\$23.623.653,34 (vinte e três milhões, seiscentos e vinte e três mil, seiscentos e cinquenta e três reais e trinta e quatro centavos).
  - IV. *Valor Nominal Unitário:* R\$ 100.100,226030 (cem mil, cem reais vírgula dois dois seis zero três zero).
  - V. *Data de Emissão:* 13 de setembro de 2011 ("Data de Emissão").

- VI. *Forma*: nominativa escritural. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRIs o extrato expedido pela CETIP, em nome dos titulares dos CRIs quando esses títulos estiverem depositados eletronicamente no CETIP 21.
- VII. *Preço de Integralização e Forma de Integralização*. A integralização dos CRIs será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Securitizadora. Os CRIs serão integralizados à vista, por seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (Atualização Monetária e Juros), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").
- VIII. *Data de Vencimento*. Os CRIs terão vencimento em 09 de março de 2021 ("Data de Vencimento").
- IX. *Remuneração*. Atualização Monetária acrescida dos Juros ("Remuneração").
- X. *Atualização Monetária*. O Valor Nominal Unitário dos CRIs será atualizado, a partir da Data de Emissão, de forma anual, automática, independentemente de aviso ou notificação e calculado de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE, conforme descrito na Cláusula 6.2 abaixo ("Atualização Monetária"). Caso a apuração da variação do IPCA/IBGE for negativa para determinado período, referida variação será automaticamente adicionada à variação do período seguinte. Se até o vencimento de uma parcela do aluguel dos Imóveis, o índice "cheio" do ano anterior, por qualquer razão, não for integralmente conhecido, impedindo o cálculo exato do valor da locação dos Imóveis, a Devedora pagará à Securitizadora o valor não reajustado, sendo o reajuste objeto de cobrança complementar na parcela subsequente. Caso o IPCA seja extinto ou a impossibilidade de sua utilização, ficará automaticamente adotado como substituto o IGP-M/FGV. Caso o IGP-M/FGV seja extinto ou na impossibilidade de sua utilização, ficará automaticamente adotado o IPC/FIPE. Caso o IPC/FIPE seja extinto ou na impossibilidade de sua utilização ficará automaticamente adotado o ICV/DIEESE. O reajuste do aluguel de acordo com os critérios acima será automático, sendo dispensada qualquer tipo de comunicação à Devedora.
- XI. *Juros*. Os CRIs farão jus a juros remuneratórios de 6,3125% (seis inteiros, três mil cento e vinte e cinco milionésimos por cento) ao ano calculados por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data de Emissão e pagos mensalmente, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis ("Juros"). Os juros serão pagos de acordo com o disposto na Cláusula 6.4 abaixo.
- XII. *Amortização do Valor Nominal Unitário*. O Valor Nominal Unitário dos CRIs será pago em parcelas, mensais e sucessivas, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão, iniciando-se em 07 de outubro de 2011. O cálculo da parcela mensal dos CRIs será feito na forma da Cláusula 6.4 abaixo.
- XIII. *Periodicidade de Pagamento dos Juros*. mensal, do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão, iniciando-se em 07 de outubro de 2011.



- XIV. *Prazo de Pagamento.* Os pagamentos de Amortização do Valor Nominal Unitário e Juros referentes aos CRIs serão feitos pela Securitizadora em 2 (dois) dias úteis após a data de efetivo recebimento dos valores devidos pela Devedora em decorrência do Contrato Atípico de Locação Siemens. Sempre que necessário, para que haja o intervalo de 2 (dois) dias úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRIs, as datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRIs devidas no mês em questão serão prorrogadas, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários.
- XV. *Local de Emissão.* São Paulo, SP.
- XVI. *Garantias.* Além do Regime Fiduciário constituído por meio do Patrimônio Separado que abrange os CRIs, (i) os Créditos Imobiliários contarão com a garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, que deverá ser registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis, em até 30 (trinta) dias após a assinatura do presente Termo de Securitização, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias caso o cartório de imóveis competente faça exigências para o registro que justifique a prorrogação do referido prazo, devendo a prenotação ser realizada em até 5 (cinco) dias úteis a contar da presente data, sendo certo que, decorrido referido prazo, deverá ser entregue ao Agente Fiduciário cópia atualizada das matrículas constando o referido registro e (ii) os Créditos Imobiliários contarão com a garantia de Fiança devidamente outorgada pela Fiadora, nos termos do Contrato Atípico de Locação Siemens, subrogando-se a Securitizadora como titular da Fiança com a cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
- (A) *Da liberação do Imóvel 1.* Uma vez realizado o pagamento integral de todos os valores devidos em razão de eventual liquidação dos Créditos Imobiliários Fase 1, representados pela CCI 1, a Cedente poderá solicitar a liberação do ônus de alienação fiduciária existente sobre o Imóvel 1, sendo tal liberação condicionada à comprovação, pela Cedente, de forma satisfatória ao Agente Fiduciário, que o Imóvel 2 apresenta um valor de venda equivalente a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) do Saldo Devedor Atualizado, acrescido do Prêmio de Recompra Compulsória Cedente. A comprovação do valor do Imóvel 2 será operacionalizada da seguinte forma: (i) A Cedente sugerirá ao Agente Fiduciário 3 (três) companhias avaliadoras renomadas e com comprovada experiência em avaliação de imóveis semelhantes ao Imóvel 2; (ii) o Agente Fiduciário convoca assembleia geral de Titulares de CRI para que estes optem por uma das companhias avaliadoras indicadas pela Cedente ou indiquem companhia avaliadora de sua preferência; e (iii) Cedente contrata, às suas custas, a companhia avaliadora indicada pelos Titulares dos CRI, sendo que a remuneração de tal companhia avaliadora deverá ser paga quando da contratação. Fica desde já certo e ajustado que, cumprido o procedimento previsto nesta Cláusula, a liberação do Imóvel 1 será realizada, independentemente de aprovação dos Titulares dos CRI.
- (B) *Do compartilhamento dos Imóveis.* A Cedente poderá, quando da conclusão e entrega de todas as fases do Contrato Atípico de Locação



Siemens à Devedora, solicitar à Securitizadora o compartilhamento da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis com eventual operação de securitização que venha a ser realizada pela Cedente com os créditos imobiliários de tais outras fases. Neste caso, a Securitizadora deverá convocar uma assembleia geral de Titulares de CRI a fim de deliberar tal assunto, sendo que, deverá ser aprovado o compartilhamento se (a) a Cedente comprovar, por meio de laudo de avaliação aceitável aos Titulares dos CRI, que os Imóveis dados em garantia apresentam um valor de venda equivalente a, no mínimo, 120% da soma (i) do Saldo Devedor Atualizado, acrescido do Prêmio de Recompra Compulsória Cedente, conforme calculado pelo Agente Fiduciário à época; e (ii) do valor das obrigações garantidas que se pretende compartilhem a Alienação Fiduciária de Imóveis; (b) os eventos e hipóteses de vencimento antecipado das novas obrigações garantidas que se pretende compartilhem a Alienação Fiduciária de Imóveis forem idênticos àqueles existentes para os CRIs; (c) forem incluídos eventos de vencimento antecipado em todos os documentos que formalizam as obrigações garantidas, que assegurem, no entendimento dos Titulares dos CRIs, a possibilidade de vencimento antecipado cruzado (*cross default*) entre tais obrigações; e (d) for celebrado um acordo de compartilhamento de garantias, entre a Securitizadora e a parte garantida, que deverá abranger as obrigações garantidas relativas aos CRIs e as novas obrigações garantidas, cujos termos deverão ser satisfatórios aos Titulares dos CRIs. A faculdade descrita nesta cláusula poderá ser exercida uma única vez e a garantia poderá ser compartilhada somente com os investidores de uma outra operação de securitização.

(C) *Do condomínio dos Imóveis.* A Cedente poderá, quando exercida a opção de compartilhamento descrita acima, formalizá-lo por meio da constituição de um condomínio, através de escritura pública ou instrumento particular, nos termos dos artigos 1314 e seguintes do Código Civil. Tal condomínio fará constar das matrículas dos Imóveis o compartilhamento da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis entre os Titulares dos CRIs e os eventuais investidores das operações de securitização que venham a ser realizadas pela Cedente com os créditos imobiliários das outras fases.

- I. *Regime Fiduciário.* Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 9 abaixo.
- II. *Garantia Flutuante.* Os CRIs não contarão com garantia flutuante da Securitizadora.
- III. *Encargos Moratórios:* Em caso de atraso do pagamento, serão acrescidos aos valores devidos no âmbito dos CRIs, os encargos moratórios do Contrato Atípico de Locação Siemens, a saber: (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e não pago, no caso de purgação da mora dentro de 30 (trinta) dias corridos, ou multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido e não pago, no caso de purgação da mora após 30 (trinta) dias corridos; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) correção monetária calculada *pro rata die* até o efetivo pagamento de

acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou de acordo com o índice que vier a substituí-lo.

- IV. *Atraso no Recebimento dos Pagamentos.* Sem prejuízo do disposto no inciso VI abaixo, o não comparecimento dos titulares dos CRIs para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
- V. *Local de Pagamento.* Os pagamentos dos CRIs serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRIs não esteja custodiado na CETIP, na data de seu pagamento, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular do CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição dos titulares dos CRIs na sede da Securitizadora.
- VI. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
- VII. *Publicidade.* Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRIs, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares dos CRIs, serão realizados conforme descrição prevista na Cláusula 14 abaixo, os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRIs, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares dos CRIs, serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Securitizadora normalmente publica seus avisos, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, as despesas decorrentes das publicações deverão ser arcadas pela Securitizadora e reembolsadas pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

- 6.2 O cálculo do saldo devedor dos CRIs com Atualização Monetária será efetuado com base na seguinte fórmula:

$$SD_a = \sum_{i=1}^n \left( \frac{PMT_n \times C_n}{(1+i)^{d_{m}/252}} \right)$$

Onde,

“SDa” é o saldo devedor atualizado dos CRIs, incluindo a Atualização Monetária e a Remuneração;

“n” = {1, 2, 3, ..., 114};

“PMTn” é o n-ésimo valor constante do campo “PMTn”, constante da tabela Créditos Imobiliários do Anexo IV a este Termo de Securitização;

“i” é a taxa fixa de 6,3125% (seis inteiros, três mil cento e vinte e cinco milionésimos por cento) ao ano, calculado por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

“du<sub>n</sub>” é o número de Dias Úteis compreendidos entre a Data de Emissão ou atualização do saldo devedor (exclusive) e a n-ésima data constante da coluna “datan” constante no Anexo IV deste Termo de Securitização (inclusive);

“C<sub>n</sub>” é o fator de Atualização Monetária do n-ésimo Crédito Imobiliário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, sendo que:

- (i) quando o mês e ano da data de atualização (data de apuração de C<sub>n</sub>) forem iguais ou anteriores ao mês e ano da data indicada na coluna numerador<sub>n</sub> constante do Anexo IV a este Termo de Securitização, C<sub>n</sub> será igual ao quociente da seguinte divisão de resto zero:

$$C_n = \frac{L}{PMT_n}$$

onde:

L: valor da locação vigente, calculado conforme o disposto no Contrato Atípico de Locação Siemens.

- (ii) quando a mês e o ano da data de atualização (data de apuração de C<sub>n</sub>) forem posteriores ao mês e ano da data indicada na coluna numerador<sub>n</sub> constante do Anexo IV a este Termo de Securitização, C<sub>n</sub> será calculado conforme a seguinte fórmula:

$$C_n = \left( \frac{NI_{final_n}}{NI_{inicial_n}} \right) \times \left( \frac{NI_{mn}}{NI_{final_n}} \right)^{\frac{Dup_{pro-rata}}{Dut_{pro-rata}}}$$

onde:

NI<sub>finaln</sub>: será o número índice do IPCA/IBGE verificado no mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização do saldo devedor;

NI<sub>inicialn</sub>: 3.352,8447, que equivale à projeção referente ao Índice do IPCA/IBGE para o mês de setembro de 2011 utilizando-se das projeções de crescimento do Índice IPCA/IBGE divulgada pela ANBIMA em 06 de setembro de 2011;

“NI<sub>mn</sub>” é o número Índice referente ao mês da data de atualização do saldo devedor. Caso, até a data de atualização do saldo devedor o número índice referente ao mês de atualização do saldo devedor não esteja disponível, deverá ser informado o número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado”) da variação percentual do IPCA/IBGE;

“Dup<sub>pro-rata</sub>” é o número de Dias Úteis entre o primeiro dia do mês de atualização do saldo devedor (exclusive), e a data de atualização do saldo devedor (inclusive);

“Dut<sub>pro-rata</sub>” é o número de Dias Úteis entre o primeiro dia do mês de atualização do saldo devedor (exclusive), e o último dia do mês de atualização do saldo devedor (inclusive).

- 6.3 O cálculo dos Juros dos CRIs será efetuado com base na seguinte fórmula:

$$J = \left( SDA_{ano} - \frac{SDA_{ano}}{FatorJuros} \right)$$

Onde,

“J” é valor dos Juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“SDa<sub>ano</sub>” é o saldo devedor dos CRIs atualizado até a Data de Emissão ou a última data de atualização anual, deduzido das parcelas de amortização pagas até a data de cálculo dos Juros; e

“FatorJuros” é o fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = (1 + i)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Onde,

“i” é o resultado da soma exponencial de taxa fixa de 6,3125% (seis inteiros, três mil cento e vinte e cinco milionésimos por cento) ao ano, calculado por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

“dup” é o número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a última data de pagamento (exclusive) e a data de cálculo (inclusive).

- 6.4 O cálculo da parcela mensal dos CRIs será efetuado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = SDa_{ano} \times \left( \frac{TAn}{100} \right)$$

Onde,

“AM<sub>i</sub>” é o valor da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“SDa<sub>ano</sub>” é o saldo devedor dos CRIs atualizado até a Data de Emissão ou a última data de atualização anual, deduzido das parcelas de amortização pagas até a data de cálculo dos Juros; e

“TAn” é a n-ésima taxa de amortização, conforme informada na tabela de Créditos Imobiliários constante do Anexo IV a este Termo de Securitização.

- 6.5 Não serão devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares do CRI caso eventuais valores calculados com base em projeções do índice IPCA/IBGE, verificarem-se diferentes quando da efetiva publicação de tal índice.

## 7. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 7.1 Os recursos obtidos com a integralização dos CRIs serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento do Valor da Cessão e, por consequência, para aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão. A Securitizadora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário após o pagamento do Valor da Cessão, o comprovante de pagamento dos valores pagos à Cedente.

8. EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1 Os seguintes eventos serão considerados eventos de liquidação do patrimônio separado ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- I. pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- II. pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora;
- III. decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- IV. não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRIs, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido as prestações devidas no prazo estipulado no Contrato de Locação Atípico Siemens; ou
- V. não cumprimento pela Securitizadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanada em 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

8.2 Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário este deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 14 abaixo, Assembleia Geral de Titulares dos CRIs para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

8.3 Na Assembleia Geral de Titulares dos CRIs, mencionada na Cláusula 14 abaixo, os titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRIs em circulação deverão deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

9. INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

9.1 Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei 9.514/97, a Securitizadora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização.

9.2 O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo de Securitização ao Agente Fiduciário, para custódia conforme previsto no artigo 23 da Lei 10.931/04.

9.3 Os Créditos Imobiliários e suas garantias sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio

Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9514/97.

- 9.4 Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRIs e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Securitizadora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.
- 9.5 A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Oferta Restrita, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9514/97.
- 9.6 A arrecadação dos Créditos Imobiliários será creditada na Conta do Patrimônio Separado, sendo que todos os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado integrarão o Patrimônio Separado, para todos os efeitos deste Termo de Securitização.

#### 10. ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 10.1 A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado, que será objeto de registro contábil próprio e independente, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.
- 10.2 A eventual contratação da Cedente para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários não exime a Securitizadora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.
- 10.3 A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
- 10.4 Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, a Securitizadora declara que:
- I. a custódia dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCl's, será realizada pelo Agente Fiduciário;
  - II. a arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada pela Securitizadora, sendo o controle e a cobrança destes realizados pela Securitizadora;
  - III. a guarda e a conservação dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários será mantida com a Cedente; e
  - IV. os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários ocorrerão em Conta do Patrimônio Separado.
- 10.5 A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído. Na hipótese de falência da Securitizadora, não será declarada a ineficácia ou revogado o ato de cessão, conforme substanciado no Contrato de Cessão, em prejuízo dos direitos dos titulares dos CRIs nos termos do parágrafo 1º do artigo 136 da Lei n.º 11.101 de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

11. OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

11.1 Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- I. administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
- II. fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) cópias de todas as informações periódicas e eventuais (incluindo as exigidas nos termos das Instruções CVM 480 e 358, nos prazos ali previstos), relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia, somente quando referentes à Oferta Restrita;
  - (b) relatório mensal dos CRIs incluindo as seguintes informações até o 15º dia do mês subsequente ao dia de pagamento dos CRIs: (i) Data de Emissão dos CRIs; (ii) saldo devedor dos CRIs; (iii) critério de correção do CRIs; (iv) valor pago aos titulares dos CRIs; e (iv) data de vencimento final dos CRIs;
  - (c) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado e à Oferta Restrita;
  - (d) cópia de todos os documentos e informações que a Securitizadora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
  - (e) em até 2 (dois) Dias Úteis em que forem publicados, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e/ou da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRIs;
- III. submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM e internacionalmente reconhecida, cujo relatório deverá (a) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (b) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;
- IV. informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento a este Termo de Securitização;

- V. providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos titulares dos CRIs, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- VI. manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- VII. não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social, (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados pelo seu estatuto social ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos pelo seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- VIII. não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- IX. comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos titulares dos CRIs, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes do Contrato de Locação Atípico Siemens e/ou do Contrato de Cessão que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares dos CRIs conforme disposto neste Termo de Securitização;
- X. manter em estrita ordem a sua contabilidade, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM a companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- XI. manter:
- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial competente; e
  - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- XII. contratar instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de Banco Liquidante dos CRIs, comunicando imediatamente o Agente Fiduciário sobre tal contratação;
- XIII. manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos titulares dos CRIs ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- XIV. na mesma data em que forem publicados, enviar à CETIP, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de

Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRIs;

- XV. convocar, sempre que necessário, a empresa de auditoria independente ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos titulares dos CRIs;
- XVI. com base no relatório de diligência elaborado pelos assessores legais da Cedente contratados para fins da Oferta Restrita ("Relatório de Diligência Legal"), assegurar a legalidade e ausência de vícios da Oferta Restrita, e a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização;
- XVII. cumprir todas as obrigações descritas no artigo 17 da Instrução CVM 476, a saber:
- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
  - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
  - (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, no prazo de até 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
  - (d) manter os documentos mencionados na alínea (c) em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
  - (e) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
  - (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder da Oferta Restrita; e
  - (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM.
- XVIII. comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de quaisquer eventos que acarretem a Oferta de Recompra Facultativa, a Oferta de Recompra Voluntária ou a Oferta de Recompra Compulsória Cedente; e
- XIX. comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.
- 11.2 Além das obrigações descritas na Cláusula 11.1 acima, a Securitizadora obriga-se a gerir os CRIs vinculados a este Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular das CClIs adquiridas por meio do Contrato de Cessão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

12. DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

12.1 A Securitizadora neste ato declara que:

- I. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Oferta Restrita dos CRIs e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- III. os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- IV. é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- V. é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- VI. com base no relatório de diligência legal, emitido pelos assessores legais contratados para tanto, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real e, ainda, não existindo, qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;
- VII. com base no relatório de diligência legal, emitido pelos assessores legais contratados para tanto, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, a Devedora, a Fiadora e/ou a Securitizadora, em qualquer tribunal, até a data deste Termo de Securitização, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, os Imóveis, os Terrenos ou, ainda que indiretamente, este Termo de Securitização;
- VIII. não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- IX. este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- X. com base no Relatório de Diligência Legal, não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis, aos Terrenos ou aos Créditos Imobiliários;
- XI. com base no Relatório de Diligência Legal, o Imóvel não apresenta materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; e
- XII. nos termos do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414 e com base no Relatório de Diligência Legal, ter verificado, diligentemente, os Documentos da Operação, concluído pela ou a sua legalidade e a ausência de vícios na Oferta

Restrita, nos CRIs, nas CCIs e nos Créditos Imobiliários, além da veracidade, correção e suficiência das informações previstas neste Termo de Securitização

XIII. não pôde atestar a suficiência da garantia fidejussória, uma vez que não teve acesso aos documentos comprobatórios do patrimônio líquido da Fiadora, bem como ressalva o risco previsto na cláusula 25.7 abaixo, considerando que o Contrato de Locação, no qual a fiança foi prestada, encontra-se pendente de registro nos termos da Cláusula 6.1, inciso XVI acima.

12.2 Com base no Relatório de Diligência Legal, a Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRIs, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRIs, responsabilizando-se, civil e criminalmente, pela sua legalidade, legitimidade, valor, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRIs.

### 13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1 A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário da Oferta Restrita que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, representar perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos titulares dos CRIs.

13.2 *Declarações do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário declara que:

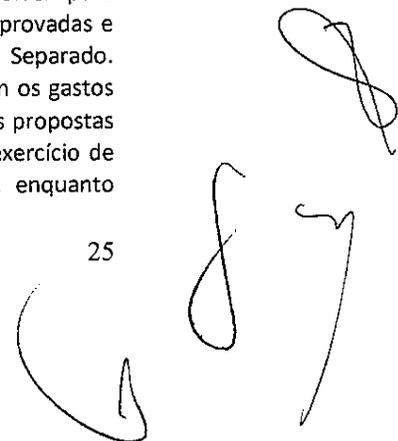
- I. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- II. aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- III. está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- IV. a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- V. não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- VI. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28");
- VII. na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra devidamente constituída e exequível, pois se encontra pendente de registro nos termos da Cláusula 6.1, inciso XVI acima;
- VIII. na data de assinatura deste Termo de Securitização, o valor dos imóveis dados em garantia é suficiente, nos termos dos incisos IX do artigo 12 da Instrução CVM 28 de 1983, considerando o valor convencionado no Contrato de Alienação Fiduciária para fins de leilão, e observado o disposto nas Cláusulas 25.8 abaixo e 25.9 abaixo;

- IX. na data de assinatura deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário não pôde atestar a suficiência da garantia fidejussória, uma vez que não teve acesso aos documentos comprobatórios do patrimônio líquido da Fiadora, bem como ressalva o risco previsto na cláusula 25.7 abaixo, considerando que o Contrato de Locação, no qual a fiança foi prestada, encontra-se pendente de registro nos termos da Cláusula 6.1, inciso XVI acima;
- X. não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções; e
- XI. nos termos do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, ter verificado, diligentemente, os Documentos da Operação, com base no Relatório de Diligência Legal, e concluído pela sua legalidade e a ausência de vícios na Oferta Restrita, nos CRIs, nas CCI's e nos Créditos Imobiliários, além da veracidade, correção e suficiência das informações previstas neste Termo de Securitização.
- 13.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRIs ou até sua efetiva substituição.
- 13.4 *Obrigações do Agente Fiduciário.* São obrigações do Agente Fiduciário:
- I. zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRIs, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
  - II. adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRIs, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Securitizadora não o faça;
  - III. exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado;
  - IV. promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
  - V. proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRIs, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
  - VI. renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
  - VII. conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio eletrônico e/ou magnético e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
  - VIII. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
  - IX. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta na CVM, alertando os

titulares dos CRIs acerca de eventuais descumprimentos, omissões ou inverdades constantes de tais informações;

- X. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora;
- XI. convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Titulares dos CRIs, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos desta Oferta Restrita, sendo responsável pela elaboração da ata de cada Assembleia Geral de Titulares dos CRIs;
- XII. fornecer, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do Regime Fiduciário, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis, das averbações que tenham instituído tal Regime Fiduciário;
- XIII. calcular, diariamente, o valor unitário de cada um dos CRIs e disponibilizá-lo à Securitizadora e aos participantes do mercado por meio da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou de seu endereço na internet (*website*);
- XIV. manter atualizados os contatos dos titulares dos CRIs;
- XV. manter os titulares dos CRIs informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- XVI. fiscalizar o cumprimento dos termos e condições deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- XVII. acompanhar e verificar junto à Cedente e à Securitizadora a apresentação semestral da documentação que evidencie a contratação do Seguro;
- XVIII. elaborar anualmente relatório e colocá-lo, sempre que solicitado, à disposição dos titulares dos CRIs, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 4 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as informações abaixo. Para tanto, a Securitizadora deverá enviar todas as informações financeiras e atos societários necessários à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório:
  - (a) Créditos Imobiliários, conforme identificados neste Termo de Securitização;
  - (b) eventuais modificações dos Créditos Imobiliários;
  - (c) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo de Securitização;
  - (d) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização e dos CRI;
  - (e) Data de Emissão dos CRI;
  - (f) saldo devedor dos CRI;
  - (g) critério de correção dos CRI;

- (h) valor pago ao titular dos CRIs no mês; e
  - (i) Data de Vencimento dos CRIs.
- XIX. convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRIs no caso de qualquer inadimplência das obrigações da Securitizadora previstas neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- XX. comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRIs a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas; e
- XXI. notificar os titulares dos CRIs, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes a este Termo de Securitização.
- 13.5 Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização: (i) uma parcela única de implantação quando da emissão dos CRIs no valor de R\$ 5.245,69 (cinco mil duzentos e quarenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), a ser paga no prazo de 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo; e (ii) uma parcela única no valor de R\$ 71.151,32 (setenta e um mil cento e cinquenta e um reais e trinta e dois centavos), devendo ser paga no prazo de 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo. As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora.
- 13.6 A Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, despesas cartorárias e despesas de correio, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRIs ou para realizar seus créditos, sendo certo que as despesas em valor, individual ou agregado, superior a R\$3.000,00 (três mil reais) dependerão de prévia aprovação por parte da Securitizadora. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Securitizadora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.
- 13.7 No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores Qualificados, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto



representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de não pagamento dos CRIs por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência.

- 13.8 A remuneração do Agente Fiduciário, bem como as despesas mencionadas nas Cláusulas 13.5 e 13.6 acima, serão pagas pela Securitizadora, às expensas da Cedente, conforme este Termo de Securitização e o Contrato de Cessão, cujo reembolso deverá ocorrer nos termos da Cláusula 14 do Contrato de Cessão.
- 13.9 A remuneração definida na Cláusula 13.5 acima continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRIs, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada.
- 13.10 Sobre os valores em atraso devidos pela Securitizadora ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.
- 13.11 O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar em virtude de descumprimento de disposições legais e/ou regulamentares, por negligência ou administração temerária.
- 13.12 O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares dos CRIs, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.
- 13.13 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:
- I. pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRIs em circulação, ou
  - II. por deliberação da maioria dos titulares dos CRIs, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRIs, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.
- 13.14 O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 13.15 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização e está sujeita à comunicação prévia à CVM e à manifestação desta autarquia acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM 28.

14. ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRIS

- 14.1 Os titulares dos CRIs poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRIs ("Assembleia Geral de Titulares dos CRIs").
- 14.2 A Assembleia Geral de Titulares dos CRIs poderá ser convocada:

- I. pelo Agente Fiduciário;
  - II. pela Securitizadora; ou
  - III. por titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 10 % (dez por cento) dos CRIs em circulação.
- 14.3 A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRIs far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, ou no prazo mínimo permitido pela lei, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRIs em circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta.
- 14.4 Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares dos CRIs, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito de assembleias gerais de acionistas.
- 14.5 Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto em cada Assembleia Geral de Titulares dos CRIs, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares dos CRIs ou não.
- 14.5.1 Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta cláusula serão considerados os CRIs em circulação.
- 14.5.2 Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora na Assembleia Geral de Titulares dos CRIs.
- 14.5.3 A Securitizadora e/ou os titulares dos CRIs poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar da Assembleia Geral de Titulares dos CRIs, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 14.6 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRIs e prestar aos titulares dos CRIs as informações que lhe forem solicitadas.
- 14.7 A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRIs caberá àquele que for eleito pelos titulares dos CRIs ou àquele que for designado pela CVM.
- 14.8 Caso os titulares dos CRIs sejam qualquer sociedade que: (i) controle a Devedora, a Cedente, a Securitizadora e/ou a Fiadora; (ii) seja controlada pela Devedora, pela Cedente, pela Securitizadora e/ou pela Fiadora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Devedora, a Cedente, a Fiadora e/ou que a Securitizadora; (iv) seja coligada da Devedora, a Cedente, a Fiadora e/ou da Securitizadora; (v) detenha os CRIs por conta da Devedora, a Fiadora, a Cedente e/ou da Securitizadora, ou de qualquer forma represente a Devedora, a Cedente, a Fiadora e/ou a Securitizadora, esse titular do CRI não terá direito a voto nas deliberações dos titulares dos CRIs, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse titular do CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRIs. O disposto nesta cláusula não se aplica enquanto a integralidade dos CRIs for detida por um mesmo titular.
- 14.9 Exceto para os quóruns de deliberações previstos neste Termo, as demais deliberações serão tomadas por 2/3 dos CRIs em Circulação.

- 14.10 As deliberações tomadas pelos titulares dos CRIs, observados os quoruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como, obrigarão a todos os titulares dos CRIs.
- 14.11 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRIs a que comparecem todos os titulares dos CRIs, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.
- 14.12 O exercício de direito da Securitizadora no Contrato de Cessão deverá ser precedido de decisão da Assembleia Geral de Titulares dos CRIs, onde serão deliberadas as condições e os termos do posicionamento da Securitizadora frente a tais direitos. As Assembleias Gerais de Titulares dos CRIs deverão ser convocadas pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário. A Securitizadora obriga-se a cumprir com as decisões tomadas pelos titulares dos CRIs nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRIs.
- 14.13 As alterações ou renúncias relativas (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à Remuneração dos CRIs, (iii) ao prazo de vencimento dos CRIs; (iv) aos Eventos de Recompra Compulsória; bem como ao quórum de deliberação sobre se um Evento de Recompra Compulsória não automático deve ou não acarretar a recompra dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 10.3 do Contrato de Cessão, ou (v) às garantias dos CRIs, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRIs ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRIs que representem 3/4 (três quartos) dos CRIs em Circulação.

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 15.1 Sem prejuízo das demais condições previstas neste Termo de Securitização, em caso de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, Assembleia Geral de Titulares dos CRIs para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.
- 15.2 A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia Geral de Titulares dos CRIs a que se refere a Cláusula 14.1 acima.
- 15.3 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRIs), na qualidade de representante dos titulares dos CRIs, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRIs. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRIs), conforme deliberação dos titulares dos CRIs: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRIs na proporção de CRIs por eles detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos titulares dos CRIs, na proporção de CRIs por eles detidos.

- 15.4 Ficar4 extinto o Regime Fiduci4rio instituído neste Termo de Securitizaç4o ap4s a liquidaç4o do Patrim4nio Separado.
- 15.5 O Agente Fiduci4rio dever4 fornecer 4 Securitizadora, no prazo de 3 (tr4s) Dias Úteis, a partir da extinç4o do Regime Fiduci4rio, termo de quitaç4o, que servir4 para baixa, nos competentes registros de im4veis e junto 4 Instituiç4o Custodiante das CCIs, das averbaç4es que tenham instituído tal regime fiduci4rio, se for o caso.
- 15.6 Tal ato importar4, no caso de extinç4o do Patrim4nio Separado, quando houver resgate integral ou antecipado dos CRIs, na reintegraç4o ao patrim4nio comum da Securitizadora dos eventuais cr4ditos que sobejarem.
- 15.7 Em nenhuma hip4tese ser4 devolvido o pagamento da Securitizadora pela estruturaç4o da operaç4o de securitizaç4o a que os CRIs est4o vinculados.

16. DESPESAS DA OFERTA RESTRITA

- 16.1 Ser4o de responsabilidade da Cedente as seguintes despesas, a serem pagas nos termos da Cl4usula 14 e do Anexo IV do Contrato de Cess4o:
- I. as despesas com a remuneraç4o do Agente Fiduci4rio;
  - II. as despesas de registro das CCI e dos CRIs;
  - III. as taxas devidas 4 CETIP;
  - IV. as despesas de cust4dia de CCIs;
  - V. a remuneraç4o devida 4 Securitizadora;
  - VI. as despesas com eventuais publicaç4es, conforme a Cl4usula 6.1VII acima, mediante reembolso pela Cedente; e
  - VII. as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs e realizaç4o dos Cr4ditos Imobili4rios integrantes do Patrim4nio Separado, excetuadas as despesas de que tratam as Cl4usulas 13.5 e 13.7 acima.
- 16.2 Ser4o de responsabilidade do Patrim4nio Separado as seguintes despesas:
- I. as despesas a serem ressarcidas ao Agente Fiduci4rio, conforme disposto na Cl4usula 13.8 acima;
  - II. as despesas com a gest4o, cobranç4a, realizaç4o, administraç4o, cust4dia e liquidaç4o do Patrim4nio Separado, em qualquer hip4tese, bem como as despesas referentes 4 sua transfer4ncia na hip4tese de o Agente Fiduci4rio assumir a sua administraç4o;
  - III. exclusivamente no caso de liquidaç4o do Patrim4nio Separado, as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs e realizaç4o dos Cr4ditos Imobili4rios integrantes do Patrim4nio Separado, excetuadas as despesas de que tratam as Cl4usulas 13.5 e 13.8 acima;

- IV. exclusivamente no caso de liquidação do Patrimônio Separado, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs;
- V. os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRIs, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- VI. os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRIs e/ou sobre os Créditos Imobiliários; e
- VII. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Oferta Restrita, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo Juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou da Fiadora ou puderem ser a elas atribuídos como de sua responsabilidade.

17. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

- 17.1 Serão de responsabilidade dos Investidores Qualificados todos os impostos diretos e indiretos mencionados nesta Cláusula 17, sendo certo que os Investidores Qualificados não devem considerar unicamente as informações relacionadas ao tratamento tributário aplicável aos CRIs contidas nesta Cláusula 17 para fins de avaliar o investimento nos CRIs, devendo consultar seus próprios assessores legais e financeiros quanto à tributação específica a que estarão sujeitos enquanto titulares dos CRIs.
- 17.2 Pessoas Jurídicas. Os rendimentos nos CRIs auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte ("IRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, variáveis conforme o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. O prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis é contado a partir da data em que o Investidor Qualificado efetuar o investimento nos CRIs e encerra-se na data do resgate dos respectivos CRIs, nos termos do artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e alterações subsequentes ("Lei 11.033/04") e do artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e alterações subsequentes ("Lei 8.981/95").
- 17.3 Respeitado o disposto na Cláusula 17.2 acima, o IRF retido das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, podendo ser compensado com o Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ"), apurado em cada período de apuração, nos termos do inciso I do artigo 76 da Lei n.º 8.981/95 e alterações subsequentes. Na prática, o rendimento deverá ser

computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). Se não for possível a compensação integral do IRF retido com o IRPJ devido no mesmo período de apuração, conforme disposto no inciso III, parágrafo 4º, artigo 2º e no inciso II, parágrafo 1º, artigo 6º da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, o montante de IRF eventualmente não compensado no próprio período de apuração comporá o saldo negativo de imposto de renda passível de compensação com tributos administrados pela Receita Federal do Brasil de períodos subseqüentes.

- 17.4 Não há regra específica na legislação sobre a tributação dos ganhos líquidos auferidos na alienação de CRIs. Não obstante isso, por se tratar de investimento de natureza de “renda fixa”, devem ser aplicadas as regras previstas no artigo 1º da Lei 11.033/04, conforme descrito na Cláusula 19.2 acima, e no artigo 37, parágrafos 1º e 9º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.022, de 05 de abril de 2010 (“Instrução Normativa 1.022/10”), que prevê a retenção de IRF segundo alíquotas variáveis regressivas. Os ganhos líquidos decorrentes da alienação dos CRIs e os respectivos IRF terão tratamento tributário idêntico àquele indicado na Cláusula 19.3, supra.
- 17.5 A pessoa jurídica não-financeira que auferir rendimentos periódicos ou ganhos líquidos decorrentes dos CRIs adquiridos não está sujeita ao pagamento da (i) Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”); e (ii) da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), por se tratar de rendimento de natureza estritamente financeira. O Investidor Qualificado que se sujeitar ao PIS e à COFINS segundo a sistemática não-cumulativa está dispensado do pagamento de tais contribuições com fundamento no Decreto n.º 5.442, de 09 de maio de 2005. O Investidor Qualificado que se sujeitar ao pagamento das aludidas contribuições com amparo na sistemática cumulativa está dispensado de seu pagamento porque, desde a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, pelo artigo 79, XII, da Lei n.º 11.941, de 27 de maio de 2009.
- 17.6 Os Investidores Qualificados que se caracterizarem como pessoas jurídicas isentas terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, na forma do inciso II do artigo 76 da Lei 8.981/95. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRF desde que declararem, por escrito, sua condição de entidade imune à fonte pagadora, na forma do artigo 71 da Lei 8.981/95.
- 17.7 A carteira dos fundos de investimento estão isentas do IR, na forma do parágrafo 10, do artigo 28 da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, e alterações subsequentes. Com relação aos investimentos em CRIs realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos, conforme disposto no inciso I do artigo 77 da Lei 8.981/95 e no artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004, e alterações subsequentes.
- 17.8 Pessoas Físicas. Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos periódicos gerados por aplicação em CRIs estão isentos de IR, com base no inciso II do artigo 3º da Lei 11.033/04.
- 17.9 Essa isenção não se aplica, contudo, aos ganhos líquidos auferidos pelos Investidores Qualificados pessoas físicas quando da alienação dos CRIs de que são titulares. Esses rendimentos, conforme as regras previstas no artigo 1º da Lei 11.033/04 e no artigo

37, parágrafos 1º e 9º, da Instrução Normativa 1.022/10, são tributados com base na aplicação das mesmas alíquotas regressivas variáveis indicadas na Cláusula 19.2, supra. No caso dos Investidores Qualificados Pessoas Físicas, contudo, a tributação é definitiva e exclusiva na fonte, ou seja, desconta-se o IRF do titular dos CRIs e não há possibilidade de qualquer compensação nem necessidade de inclusão desse rendimento na base de cálculo do imposto de renda calculado no momento do ajuste anual.

- 17.10 Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País, nos termos do artigo 78 da Lei 8.981/95 e do artigo 66 da Instrução Normativa n.º 1.022/10. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o país, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, especificamente, a Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações subsequentes ("Resolução 2.689/00"). Os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%, na forma do artigo 81 da Lei 8.981/95, do artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995 e do artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
- 17.11 No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas físicas domiciliadas no Brasil.
- 17.12 É responsável pela retenção do IRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final, na forma do artigo 6º do Decreto-Lei n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987 e do parágrafo 8º do artigo 65 da Lei 8.981/95.
- 17.13 As normas editadas pela CETIP contêm regras procedimentais relativas à retenção e recolhimento do IRF em se tratando de operações com CRIs registrados para negociação no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP.
- 17.14 A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos aos Investidores Qualificados, ou da alienação dos CRIs, nos termos do parágrafo 7º do artigo 65 da Lei 8.981/95 e o recolhimento do IRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; e (ii) até o 3º Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras, conforme disposto na alínea "b", inciso I do artigo 70 da Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, e alterações subsequentes.
- 17.15 IOF. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam no país, as liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos para aplicação nos CRIs, inclusive por meio de operações simultâneas, estão atualmente sujeitas ao Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários - IOF ("IOF"), à alíquota de 6% (seis por cento), com fundamento no artigo 15-A, XII, do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto n.º 6.306/07"), alterado pelo Decreto n.º 7.412, de 30 de dezembro de 2010. A operação de câmbio para retorno de recursos para o exterior está atualmente sujeita ao IOF à alíquota zero, de acordo com o disposto no artigo 15-A, XVI, também do Decreto n.º 6.306/07.

17.16 A atual redação do artigo 33, II, do Decreto n.º 6.306/07, prevê que o IOF na aquisição, resgate, cessão e repactuação dos CRIs sujeita-se à alíquota zero.

17.17 As alíquotas de IOF indicadas nas Cláusulas 19.15 e 19.16 são aquelas vigentes na data de assinatura deste Termo de Securitização e podem ser livremente alteradas, a qualquer momento, por Decreto do Presidente da República.

18. REGISTRO E AVERBAÇÃO

18.1 Em atendimento ao disposto no parágrafo único, do artigo 23 da Lei 10.931/04, este Termo de Securitização será entregue para a Instituição Custodiante das CCLs, no caso o Agente Fiduciário, para que seja declarado, pelo Agente Fiduciário, a instituição do Regime Fiduciário com a consequente constituição do Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

19. COMUNICAÇÕES

19.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços abaixo. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja comprovado ou confirmado através de indicativo. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização.

I. para a Securitizadora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
Av. Paulista, n.º 1.374 - 15º andar  
CEP 01310-916 São Paulo, SP  
At.: Sr. Fernando Pinilha Cruz  
Telefone: (11) 4081-4654  
Fac-símile: (11) 4081-4652  
E-mail: [fernando.cruz@braziliansecurities.com.br](mailto:fernando.cruz@braziliansecurities.com.br)

II. para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205,  
CEP 22640-100 Rio de Janeiro, RJ  
At.: Sr. Gustavo Deuzouart  
Telefone: (21) 3514-0000  
Fac-símile: (21) 3514-0099  
E-mail: [agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br) e  
[gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br](mailto:gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br)

20. OFERTA DE RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRIS

- 20.1 A Cedente poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério independentemente de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, mediante notificação por escrito à Securitizadora, solicitar à Securitizadora a retrocessão da totalidade dos Créditos Imobiliários ("Recompra Facultativa").
- 20.2 A Securitizadora obriga-se a utilizar todos e quaisquer recursos que venham a ser recebidos em razão dos Créditos Imobiliários, por qualquer hipótese, para fins de liquidação antecipada dos CRIs.
- 20.3 Mediante recebimento, pela Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, de solicitação de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, caberá à Securitizadora, nos termos da Cláusula 14 acima, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRIs, onde deverá ser deliberada a aprovação ou não da Recompra Facultativa dos CRIs ("Oferta de Recompra Facultativa").
- 20.4 A Oferta de Recompra Facultativa deverá ser dirigida à totalidade dos titulares dos CRIs e a sua efetivação está condicionada: (i) à aceitação da proposta de Oferta de Recompra Facultativa por titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRIs em Circulação; e (ii) ao recebimento, pela Securitizadora, do Valor de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, valor este que deverá corresponder, no mínimo, ao montante necessário para a liquidação dos CRIs, bem como pagar pelas despesas incorridas pela Securitizadora com o procedimento para realização de tal recompra antecipada.
- 20.5 A Oferta de Recompra Facultativa será operacionalizada da seguinte forma:
- I. a Securitizadora, no prazo de até 20 (vinte) dias após o recebimento de solicitação por escrito da Cedente para a Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, realizará assembléia dos titulares dos CRIs, por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 14.3 acima, devendo tal convocação descrever: (i) as Condições de Recompra Facultativa e, conseqüentemente as condições da Oferta de Recompra Facultativa; (ii) a definição de eventual prêmio de Recompra Facultativa que houver sido indicado pela Cedente para fins da Recompra Facultativa; (iii) demais informações necessárias para tomada de decisão dos titulares dos CRIs; e (iv) a data efetiva para o resgate dos CRIs, quando será feito o pagamento destes; e
  - II. caso 2/3 (dois terços) ou mais dos CRIs em Circulação optem por aceitar a Oferta de Recompra Facultativa, a Securitizadora, conforme orientação da Cedente, deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRIs, independente da manifestação dos demais titulares dos CRIs.
- 20.6 A Oferta de Recompra Facultativa descritas nesta Cláusula 20 somente poderá ser realizada se compreender a totalidade dos CRIs. Os CRIs resgatados deverão ser cancelados pela Securitizadora.
- 20.7 O resgate dos CRIs e o pagamento do Valor de Recompra Facultativa, conseqüentemente da Oferta de Recompra Facultativa serão realizados sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do resgate, na forma prevista neste Termo de Securitização.

21. RECOMPRA VOLUNTÁRIA

- 21.1 A Cedente poderá, a seu exclusivo critério independentemente de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, após o 4º (quarto) aniversário da Data de Emissão, mediante notificação por escrito à Securitizadora, solicitar à Securitizadora a retrocessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, desde que observadas as Condições de Recompra Voluntária e pago o Valor de Recompra Voluntária, conforme definido abaixo ("Recompra Voluntária").
- 21.2 A Recompra Voluntária deverá ser dirigida à totalidade dos Titulares dos CRIs e a sua efetivação está condicionada unicamente ao recebimento, pela Securitizadora, do Valor de Recompra Voluntária dos Créditos Imobiliários, valor este que deverá corresponder, no mínimo, ao montante necessário para a Securitizadora realizar a Recompra Voluntária nos termos da Cláusula 21.5 abaixo, bem como pagar pelas despesas incorridas pela Securitizadora com o procedimento para realização da Recompra Voluntária e o Prêmio de Recompra Voluntária.
- 21.3 A Recompra Voluntária será operacionalizada da seguinte forma:
- I. a Securitizadora, no prazo de até 20 (vinte) dias após o recebimento de solicitação por escrito da Cedente, comunicará os titulares dos CRIs acerca da Recompra Voluntária, por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 14.3 acima, devendo tal comunicação descrever os termos em que será realizada a Recompra Voluntária, inclusive o valor do Prêmio de Recompra Voluntária (conforme definido abaixo) e a data efetiva para a Recompra Voluntária dos CRIs, quando será feito o pagamento destes; e
  - II. na data da Recompra Voluntária, a Securitizadora, mediante o efetivo pagamento aos titulares dos CRIs na forma deste Termo de Securitização, inclusive o pagamento do Prêmio de Recompra Voluntária (conforme definido abaixo), deverá recomprar antecipadamente a totalidade dos CRIs, independente da manifestação dos titulares dos CRIs.
- 21.4 O Valor de Recompra Voluntária a ser pago à cada um dos titulares dos CRIs a título de resgate antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário do respectivo CRI ajustado pela Atualização Monetária e acrescido pelos Juros devidos e ainda não pagos até a data de resgate do respectivo CRI, ambos calculados na forma deste Termo de Securitização, acrescido do Prêmio de Recompra Voluntária (conforme definido abaixo), prêmio este que não poderá ser negativo, deduzido, ainda, de eventuais valores correspondentes à tributos devidos nos termos deste Termo de Securitização.
- 21.5 Na hipótese de Recompra Voluntária, os titulares dos CRIs farão jus ao recebimento de prêmio unitário de Recompra Voluntária a ser pago pela Securitizadora ("Prêmio de Recompra Voluntária"), o qual será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = \text{Máximo} \left\{ 0; \left[ \left( \frac{\left( 1 - \frac{i}{100} \right)^{n_{\text{resgate}}}}{\left( 1 - \frac{Y}{100} \right)^{n_{\text{resgate}}}} \right) - 1 \right] \times SDa \right\}$$

"i": taxa de remuneração do respectivo CRI (cupom sobre o IPCA/IBGE);

"Y": taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) da NTN-B de prazo médio de vencimento mais próximo ao prazo médio remanescente dos CRIs na data da ocorrência do Recompra Voluntária dos CRIs, divulgada pela ANBIMA;

“Du”: prazo remanescente, em Dias Úteis, entre a data da Recompra Voluntária dos CRIs e a data de vencimento final dos CRI.

“SDa”: Valor Nominal Unitário dos CRIs, atualizado até a data de Recompra Voluntária dos CRI.

- 21.6 As partes têm claro e acordado entre si que o resultado da fórmula acima será o maior entre zero e o resultado do cálculo supra indicado.
- 21.7 A Recompra Voluntária descrita nesta Cláusula 20 somente poderá ser realizada se compreender a totalidade dos CRIs. Os CRIs resgatados deverão ser cancelados pela Securitizadora.
- 21.8 O resgate dos CRIs e o pagamento do Valor de Recompra Voluntária, consequentemente da Oferta de Recompra Voluntária serão realizados sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do resgate, na forma prevista neste Termo de Securitização.

## 22. RECOMPRA COMPULSÓRIA CEDENTE

22.1 Mediante a ocorrência de qualquer dos eventos de recompra compulsória descritos a seguir (“Eventos de Recompra Compulsória Cedente”), caberá à Cedente, mediante solicitação da Securitizadora, recomprar os Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra Compulsória Cedente, respeitado o disposto abaixo (“Recompra Compulsória Cedente”):

- I. quaisquer dos Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por terceiros;
- II. o Contrato Atípico de Locação Siemens seja alterado de qualquer forma sem a prévia anuência da Securitizadora;
- III. a Devedora, a Cedente ou a Fiadora compensem quaisquer parcelas dos Créditos Imobiliários;
- IV. a Devedora, a Fiadora ou qualquer terceiro interessado proponha exceção ou oposição, sob alegação, independentemente de comprovação, de não cumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação da Cedente relativa aos Créditos Imobiliários ou ao Contrato Atípico de Locação Siemens;
- V. a Devedora, a Fiadora ou qualquer terceiro faça qualquer questionamento acerca dos termos do Contrato Atípico de Locação Siemens;
- VI. a Devedora e/ou a Fiadora deixe de realizar o pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários, por qualquer razão;
- VII. quaisquer declarações da Cedente, da Devedora ou da Fiadora feitas no Contrato de Cessão ou no Contrato Atípico de Locação Siemens, conforme o caso, sejam falsas, incorretas ou imprecisas;
- VIII. descumprimento, pela Cedente de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Contrato de Cessão;
- IX. descumprimento, pela Cedente e/ou pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida no Contrato de Cessão ou nos demais

Documentos da Operação, conforme o caso, não remediada no prazo de 15 (quinze) dias a contar do referido inadimplemento;

- X. descumprimento, pela Cedente, de quaisquer das obrigações por ela assumidas no Contrato Atípico de Locação Siemens, que impliquem em sua rescisão ou no não pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias no Contrato de Cessão;
- XI. desapropriação total ou parcial do Imóvel 1 e/ou do Imóvel 2 e/ou dos Terrenos;
- XII. na ocorrência de qualquer das hipóteses legais previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- XIII. distribuição de ação expropriatória, cujo objeto seja quaisquer dos Imóveis e/ou dos Terrenos;
- XIV. descumprimento pela Cedente e/ou pela Devedora da legislação ambiental ou trabalhista vigente que afete ou possa vir a afetar o Contrato Atípico de Locação Siemens, incluindo, sem limitação, os Créditos Imobiliários;
- XV. não pagamento, pela Cedente e/ou pela Devedora, de quaisquer tributos, impostos, taxas e/ou foro lançados ou incidentes sobre os Imóveis e/ou Terrenos;
- XVI. a Alienação Fiduciária dos Imóveis se torne inábil, imprópria ou insuficiente para garantir as Obrigações Garantidas, a critério da Securitizadora;
- XVII. alteração ou modificação da composição do capital social da Cedente, ou mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário/acionário, ou ainda a incorporação, fusão ou cisão da Cedente, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora;
- XVIII. redução do capital social da Cedente até a liquidação de todas as obrigações assumidas neste Contrato de Cessão e no Contrato Atípico de Locação Siemens, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora;
- XIX. alteração do objeto social da Cedente que modifique as principais atividades atualmente praticadas por elas, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- XX. alteração negativa material no estado econômico financeiro da Cedente e/ou da Devedora e/ou da Fiadora, que, possa causar prejuízo significativo para sua capacidade de adimplemento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que a parte interessada comprove a referida mudança material, admitindo-se como meio de prova a deterioração dos índices financeiros da Devedora, da Fiadora e/ou da Cedente;
- XXI. pedido da falência da Cedente e/ou da Devedora e/ou da Fiadora formulado por terceiros e não devidamente elidido pela parte interessada no devido prazo legal;
- XXII. conforme aplicável, decretação de falência, dissolução e/ou liquidação da Cedente e/ou da Devedora e/ou da Fiadora ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência formulado pela Cedente e/ou pela Devedora, ou

ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Cedente e/ou da Devedora, nos termos da legislação aplicável; ou

- XXIII. qualquer hipótese de vencimento antecipado do Contrato Atípico de Locação Siemens.
- 22.2 Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória Cedente previstos nos incisos I, II, III, IV, VI, VIII, X, XVIII, XXI, XXII e XXIII da Cláusula 22.1 acima, caberá à Cedente recomprar imediatamente os Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra Compulsória, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial e de manifestação dos titulares dos CRIs.
- 22.3 Na ocorrência de quaisquer dos demais Eventos de Recompra Compulsória (que não sejam aqueles previstos na Cláusula 22.2 acima), o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral de Titulares dos CRIs, em até 5 (cinco) dias contados da data na qual tiver tomado ciência de tal fato, a qual será instalada observado o quorum previsto na Cláusula 14 acima e os titulares dos CRIs poderão optar, por deliberação dos titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRIs em circulação por não declarar a Recompra Compulsória Cedente.
- 22.4 A Recompra Compulsória Cedente será operacionalizada da seguinte forma:
- I. a Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência do Evento de Recompra Cedente previstos na Cláusula 22.2 acima ou da deliberação dos titulares dos CRIs, comunicará os titulares dos CRIs, por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 14.3 acima, devendo tal comunicação descrever os termos em que será realizada a Recompra Compulsória Cedente e a data efetiva para a Recompra Compulsória Cedente dos CRIs, quando será feito o pagamento destes;
  - II. na data da Recompra Compulsória Cedente, a Securitizadora, mediante o efetivo pagamento aos titulares dos CRIs na forma deste Termo de Securitização deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRIs, independente da manifestação dos titulares dos CRIs; e
  - III. o Valor de Recompra Compulsória Cedente será calculado da seguinte forma: (a) na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória descritos nas suas alíneas I, II, III, IV, VI, VIII, X, XVIII, XXI, XXII e XXIII será o valor correspondente ao montante necessário para a amortização integral dos CRIs, inclusive para pagamento das despesas, da amortização e da Remuneração dos CRIs, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições aqui estabelecidas, acrescido do Prêmio de Recompra Compulsória Cedente; ou (b) na ocorrência dos demais eventos, será o valor correspondente ao montante necessário para a amortização integral dos CRIs, inclusive para pagamento das despesas, da amortização e da Remuneração dos CRIs, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização.
- 22.5 Na hipótese de Recompra Compulsória Cedente, os titulares dos CRIs poderá fazer jus ao recebimento de prêmio unitário de Recompra Compulsória Cedente a ser pago pela Cedente ("Prêmio de Recompra Compulsória Cedente"), o qual será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = \text{Máximo} \left\{ 0; \left[ \frac{\left(1 - \frac{i}{100}\right)^{du/180}}{\left(1 - \frac{Y}{100}\right)^{du/180}} - 1 \right] \times SDa \right\}$$

"i": taxa de remuneração do respectivo CRI (cupom sobre o IPCA/IBGE);

"Y": taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) da NTN-B de prazo médio de vencimento mais próximo ao prazo médio remanescente dos CRIs na data da ocorrência do Recompra Compulsória cedente dos CRIs, divulgada pela ANBIMA;

"Du": prazo remanescente, em Dias Úteis, entre a data da Recompra Compulsória Cedente dos CRIs e a data de vencimento final dos CRI.

"SDa": Valor Nominal Unitário dos CRIs, atualizado até a data de Recompra Compulsória Cedente dos CRI.

- 22.6 As partes têm claro e acordado entre si que o resultado da fórmula acima será o maior entre zero e o resultado do cálculo supra indicado.
- 22.7 A Recompra Compulsória Cedente descrita nesta Cláusula 22 somente poderá ser realizada se compreender a totalidade dos CRIs. Os CRIs resgatados deverão ser cancelados pela Securitizadora.
- 22.8 O resgate dos CRIs e o pagamento do Valor de Recompra Compulsória Cedente será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do resgate, na forma prevista neste Termo de Securitização.

### 23. MULTA INDENIZATÓRIA

23.1 Nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato de Cessão, na ocorrência das hipóteses abaixo a Cedente verá pagar a Securitizadora o valor da Multa Indenizatória, que deverá ser utilizado para resgatar integralmente os CRI ("Eventos de Recompra Compulsória"):

- I. rescisão do Contrato Atípico de Locação Siemens por qualquer razão que não enseje a Multa Indenizatória, prevista no Contrato Atípico de Locação Siemens;
- II. declaração de nulidade ou inexistência dos Créditos Imobiliários por qualquer razão;
- III. ocorrência de revisão que diminua o valor dos Créditos Imobiliários que servem de lastro aos CRIs; e/ ou
- IV. por qualquer outro motivo que afete de qualquer forma o pagamento dos CRIs e que não seja um Evento de Recompra Compulsória e não enseje a Multa Indenizatória, prevista no Contrato Atípico de Locação Siemens.

23.2 A Cedente deverá indenizar a Securitizadora no caso de ocorrência dos Eventos de Multa Indenizatória ("Multa Indenizatória").

23.3 O valor da Multa Indenizatória será equivalente ao montante necessário para a amortização integral dos CRIs, inclusive para pagamento das despesas, da amortização

e da Remuneração dos CRIs, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições aqui estabelecidas, acrescido do Prêmio de Recompra Voluntária, que será informado pela Securitizadora à Cedente no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento desta notificação.

- 23.4 Sendo declarado o resgate antecipado dos CRIs, o Agente Fiduciário notificará a Securitizadora para que esta cumpra as obrigações decorrentes dos CRIs, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados da data em que a Securitizadora receber o valor integral dos Créditos Imobiliários. Não havendo a regularização da obrigação no prazo estipulado, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 14 acima, Assembleia Geral de Titulares dos CRIs para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

#### 24. DECLARAÇÕES

- 24.1 Em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder da Oferta Restrita emitiram, respectivamente, a declaração na forma dos Anexos V-A, V-B e V-C a este Termo de Securitização, os quais, mediante emissão e assinatura por representantes legais da Securitizadora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder devidamente autorizados, nos termos de seus respectivos atos constitutivos, passam a fazer parte integrante e inseparável deste Termo de Securitização.
- 24.2 Em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414 e no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, a Instituição Custodiante compromete-se a emitir a declaração na forma do Anexo V-B deste Termo de Securitização, a qual, mediante emissão e assinatura por representantes legais da Instituição Custodiante devidamente autorizados, nos termos de seus respectivos atos constitutivos, passam a fazer parte integrante e inseparável deste Termo de Securitização.

#### 25. RISCOS

***O investimento em CRIs envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Cedente, quanto à Devedora, à Fiadora e aos próprios CRIs objeto da Oferta Restrita. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seus consultores de investimentos, seus assessores legais e financeiros e outros profissionais que julgarem necessário antes de tomar uma decisão de investimento nos CRIs.***

- 25.1 Direitos dos credores da Cedente. A Oferta Restrita dos CRIs tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum próprio da Cedente. As Leis n.º 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Cedente. No entanto, como se trata de uma legislação recente, não há ainda jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Cedente no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, no caso de falência da Cedente. A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, estabelece, em seu artigo 76, que “as

normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Acrescenta o parágrafo único desse mesmo artigo que "(desta forma) permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Cedente e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Cedente, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os titulares dos CRIs, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento daqueles credores.

- 25.2 *Pagamento Condicionado e Descontinuidade.* As fontes de recursos da Cedente para fins de pagamento aos investidores decorrem direta e/ou indiretamente (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pela Fiadora; e (ii) da liquidação da Alienação Fiduciária de Imóveis. Os recebimentos oriundos das fontes de recursos mencionadas nos incisos (i) e (ii) acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração e das amortizações dos CRIs, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRIs. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Cedente não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.
- 25.3 *Riscos Financeiros.* Há três espécies de risco financeiro geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.
- 25.4 *Risco de Estrutura.* A Oferta Restrita tem o caráter de "operação estruturada", desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange às operações de CRIs, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual, bem como poderão existir questionamentos relacionados à estrutura da operação que envolve os CRIs.
- 25.5 *Risco Tributário.* Trata-se do risco de perdas devido à criação de novos tributos, aumentos substanciais na alíquotas dos tributos incidentes aos CRIs, nova interpretação ou ainda interpretação diversa que venha a se consolidar sobre a

incidência de quaisquer tributos, obrigando a Cedente, o Patrimônio Separado e/ou os titulares dos CRIs a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

- 25.6 Risco de Recompra Facultativa, Recompra Voluntária ou Recompra Compulsória Cedente. Os CRIs poderão estar sujeitos na forma definida neste Termo de Securitização a eventos de recompra, conforme descritos nas Cláusulas 20, 21 e 22 acima. A efetivação destes eventos poderá resultar em diminuição da perspectiva de retorno da remuneração a longo prazo, ou em dificuldades e/ou impossibilidades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRIs.
- 25.7 Risco na efetivação do registro do Contrato Atípico de Locação Siemens e do Contrato de Cessão. Nos termos do artigo 129 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, para que os termos e condições do Contrato Atípico de Locação Siemens e do Contrato de Cessão surtam efeitos contra terceiros desde a data de sua respectiva assinatura, o Contrato Atípico de Locação Siemens e o Contrato de Cessão devem ser levados a registro nos respectivos domicílios das partes que deles fazem parte no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados de suas respectivas assinaturas. O registro do Contrato Atípico de Locação Siemens e do Contrato de Cessão depois de decorrido o prazo legal mencionado acima produzirá efeitos perante terceiros somente a partir da data de sua apresentação nos respectivos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos. Caso o Contrato Atípico de Locação Siemens e o Contrato de Cessão não sejam levados a registro ou sejam levados a registro após decorrido o prazo aqui previsto, os titulares dos CRIs poderão sofrer perdas caso terceiros, com base em tais circunstâncias, sejam capazes de impugnar ou questionar a Fiança concedida no âmbito do Contrato Atípico de Locação Siemens e/ou a cessão objeto do Contrato de Cessão.
- 25.8 Risco do não registro da Alienação Fiduciária de Imóveis. A Alienação Fiduciária de Imóveis é uma garantia real imobiliária que não estará devidamente constituída na Data da Emissão prevista neste Termo de Securitização. Segundo o artigo 23 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, artigo 167, inciso i, letra 35 e artigo 169 da lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, a propriedade fiduciária dos imóveis dados em garantia somente será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária no competente Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, sem o devido registro, caso recaia qualquer gravame nos Imóveis e/ou nos Terrenos objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, que esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos investidores dos CRIs, na qualidade de beneficiários da Alienação Fiduciária de Imóveis. Esses fatos podem acarretar perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo dos CRIs.
- 25.9 Risco de Ausência de Avaliação e Insuficiência da Garantia Real. Os Terrenos objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis não foram avaliados à época da Oferta Restrita. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor dos Terrenos, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Oferta Restrita. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas que possuem atualmente. Em determinadas circunstâncias, os Imóveis e Terrenos poderão não possibilitar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado, ocasião em que a Cedente não disporá de outras fontes de recursos para satisfação dos créditos dos investidores titulares dos CRIs.

- 25.10 Risco de Modificação das Cláusulas do Contrato Atípico de Locação. Os termos do Contrato Atípico de Locação Siemens, foi aditado para prever as fases da expansão, que podem ensejar em interpretação ambígua de suas cláusulas. Por esse motivo as cláusulas poderão ensejar discussões em juízo quanto aos Créditos Imobiliários e, consequentemente afetar, total ou parcialmente, o pagamento das obrigações decorrentes dos CRIs.
- 25.11 Riscos Decorrentes da Destruição dos Imóveis. Caso os Imóveis sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento, ou outro fator que constitua impedimento à Locatária de exercer suas atividades, apesar da existência do seguro com cobertura para esses riscos, temporariamente até que os Imóveis estejam em condições para a Devedora exercer suas atividades, as rendas dos aluguéis podem ser prejudicadas e consequentemente afetar o fluxo de pagamento dos aluguéis e consequentemente o pagamento dos CRIs.
- 25.12 Riscos Decorrentes de Atraso ou Rescisão do Contrato Atípico de Locação. O Contrato Atípico de Locação está dividido em três fases, denominadas fase 1, fase 2 e fase 3. Apenas as fases 1A e 2A constituem a presente Oferta Restrita, conteúdo, caso ocorra qualquer atraso ou inadimplemento nas obrigações de pagar ou rescisão, tanto por parte do locador quando do locatário, mesmo que das fases não securitizadas, do Contrato Atípico de Locação poderá haver reflexos negativos nos CRIs.
- 25.13 Risco quanto a Estrutura do Contrato Atípico de Locação. A presente Oferta Restrita tem como lastro Créditos Imobiliários decorrentes do Contratos Atípico de Locação, por meio do qual o valor dos alugueis devidos corresponde tanto ao investimento realizado pela Cedente quanto pela utilização do imóvel pela Devedora. Apesar de referido tipo contratual excluir expressamente a aplicação da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 ("Lei de Locações"), não há precedentes jurisprudenciais relevantes que reconheçam de forma pacífica referido tipo contratual. Desse modo, pode haver discussões acerca da renúncia da Lei de Locações, bem como da obrigação da Devedora realizar o pagamento da Multa Indenizatória em diversas situações, o que pode comprometer o fluxo de pagamentos dos CRIs.
- 25.14 Risco derivado da existência de Prazo de Cura. Caso ocorra inadimplemento do pagamento do aluguel o Contrato Atípico de Locação prevê que somente estará autorizada a rescisão do contrato após um prazo de cura de 60 (sessenta dias), podendo, dessa forma, haver atraso no pagamento das obrigações decorrentes dos CRIs.
- 25.15 Risco de Ação Revisional. Não obstante as partes dos Contrato Atípico de Locação terem renunciado expressamente ao direito de revisar o aluguel durante o prazo dos contratos, a possibilidade de ajuizamento de tal ação é discutível, podendo ocorrer de a Devedora questionar judicialmente referido contrato e propor ação revisional de aluguel, o que também pode impactar no fluxo dos recebíveis.
- 25.16 Risco relacionado ao Seguro patrimonial referente aos Imóveis. Conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária, a Cedente tem um prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária para proceder ao endosso da apólice do Seguro referente aos Imóveis em benefício da Securitizadora, razão pela qual caso ocorra qualquer sinistro nos Imóveis antes do endosso da apólice do Seguro acima previsto, a indenização securitária não será destinada diretamente para a Securitizadora.

25.17 Risco Relacionado à Liberação e ao Compartilhamento dos Imóveis. Conforme previsto na Cláusula 6.1 inciso XVI, a Cedente poderá solicitar a liberação do Imóvel 1, desde que cumpridas as condições da alínea (A) de tal Cláusula. A Cedente poderá, também, solicitar à Securitizadora o compartilhamento da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis com eventual operação de securitização que venha a ser realizada pela Cedente com os créditos imobiliários de tais outras fases desde que cumpridos os requisitos da alínea (B) da Cláusula mencionada acima, dentre os quais a inclusão de hipótese de vencimento antecipado em todos os documentos que formalizam as obrigações garantidas, que assegurem, no entendimento dos Titulares dos CRIs, a possibilidade de vencimento antecipado cruzado (cross default) entre tais obrigações. Nesse sentido, a ocorrência de vencimento antecipado de qualquer das demais operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários que compartilhe a garantia de Alienação Fiduciária com a presente operação de CRIs, poderá ocasionar o vencimento antecipado.

25.18 Demais Riscos. Os CRIs estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRIs também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRIs, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## 26. DISPOSIÇÕES GERAIS

26.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares dos CRIs em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

26.2 Este Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

26.3 Todas as alterações deste Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos titulares dos CRIs, observados os quoruns previstos neste Termo de Securitização, e; (ii) pela Securitizadora.

26.4 Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

## 27. LEI E FORO

27.1 Esta Termo de Securitização é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

27.2 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Termo de Securitização.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 13 de setembro de 2011.

(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes).

[página intencionalmente deixada em branco]

Termo de Securitização de Créditos da 223ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Página de Assinaturas 1/3

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
Securitizadora

Nome:  
Cargo:

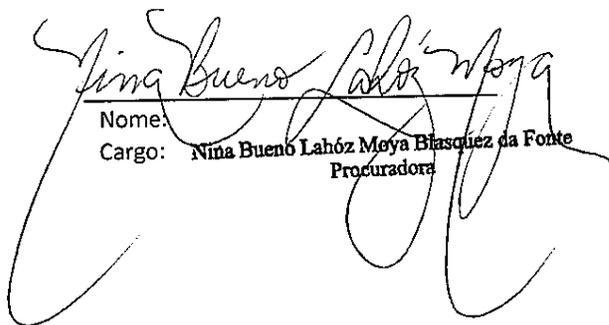
**Fernando P. Cruz**  
Diretor

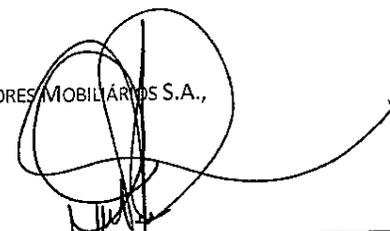
Nome:  
Cargo:

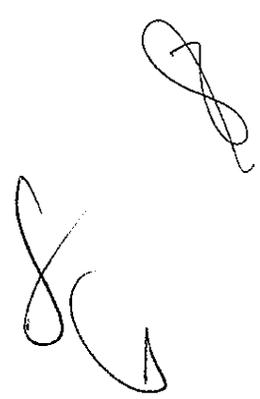
**George D.N. Verras**  
Diretor

Termo de Securitização de Créditos da 223ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Página de Assinaturas 2/3

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,  
Agente Fiduciário

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte**  
Procuradora

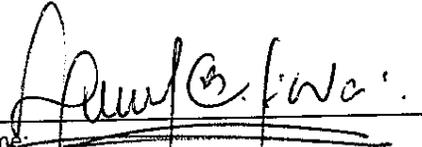
  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Patrícia Russo**  
Procuradora

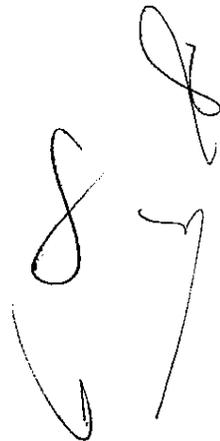


Termo de Securitização de Créditos da 223ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Página de Assinaturas 3/3

Testemunhas:

Nome:  
Id.:  
CPF/MF:

  
Nome: ~~Leandro Benedito Cazusa da Silva~~  
Id.: ~~Leandro Benedito Cazusa da Silva~~  
CPF/MF: ~~Leandro Benedito Cazusa da Silva~~  
Leandro Benedito Cazusa da Silva  
CPF 284.273.928-00  
RG 28.152.256-X



Anexo I  
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CCI 1

**DATA DE EMISSÃO:** 13 de setembro de 2011.

**SÉRIE:** MTC1

**NÚMERO:** 1/2

**TIPO DE CCI:** Fracionárias

**EMISSIONORA:** Bravo Dois Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Av. Indianópolis, 381 – sala 05, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10910814/0001-17.

**INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade com sede na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.

**DEVEDORA:** Siemens Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Av. Mutinga, 3.800, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 44.013.159/0001-16.

**LASTRO:** “Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças (*Built to Suit*)” celebrado em 29 de junho de 2009 e aditado em 18 de junho de 2010, em 01 de maio de 2011, entre a Emissora, a Devedora e a Fiadora.

**VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$5.566.743,72 na data base março de 2009.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** imóvel localizado na Rodovia SP 300 Dom Gabriel P.B. Couto, s/n, km 80,24, na Cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob Matrícula n.º 944 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cabreúva – SP.

**CONDIÇÕES DE EMISSÃO:**

**PRAZO DE EMISSÃO:** 38 meses.

**VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO:** R\$154.631,77 na data base março de 2009.

**FORMA DE REAJUSTE:** anual de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE.

**DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:** 05 de outubro de 2011.

**DATA DE VENCIMENTO FINAL:** 05 de outubro de 2014.

**PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:** Mensal.

**GARANTIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** Fiança outorgada em benefício da Emissora pela Siemens Eletroeletrônica Ltda., sociedade empresária, com sede na Av. Abiurana, 1655 A, distrito industrial, na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.558.841/0001-30, como garantia de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

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

Anexo II  
CARACTERÍSTICAS DA CCI 2

**DATA DE EMISSÃO:** 13 de setembro de 2011.

**SÉRIE:** MTC2

**NÚMERO:** 2/2

**TIPO DE CCI:** Fracionárias

**EMISSIONA:** Bravo Dois Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Av. Indianópolis, 381 – sala 05, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10910814/0001-17.

**INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade com sede na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.

**DEVEDORA:** Siemens Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Av. Mutinga, 3.800, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 44.013.159/0001-16.

**LASTRO:** “Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças (*Built to Suit*)” celebrado em 29 de junho de 2009 e aditado em 18 de junho de 2010, em 01 de maio de 2011, entre a Emissora, a Devedora e a Fiadora.

**VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$20.277.301,95 na data base março de 2009.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** imóvel localizado na Rodovia SP 300 Dom Gabriel P.B. Couto, s/n, km 80,24, na Cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob Matrícula n.º 946 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cabreúva – SP.

**CONDIÇÕES DE EMISSÃO:**

**PRAZO DE EMISSÃO:** 114 meses.

**VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO:** R\$179.445,15 na data base março de 2009.

**FORMA DE REAJUSTE:** anual de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE.

**DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:** 05 de outubro de 2011.

**DATA DE VENCIMENTO FINAL:** 05 de março de 2021.

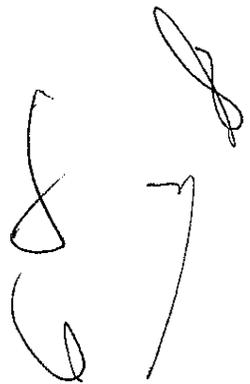
**PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:** Mensal.

**GARANTIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** Fiança outorgada em benefício da Emissora pela Siemens Eletroeletrônica Ltda., sociedade empresária, com sede na Av. Abiurana, 1655 A, distrito industrial, na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.558.841/0001-30, como garantia de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Anexo III  
CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO SIEMENS

[em anexo]

Handwritten signature or initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several loops and a long horizontal stroke.

---

**Instrumento  
Particular de  
Contrato de Locação  
por Encomenda e  
Outras Avenças  
("Built to Suit")**

---

---

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.

Pag. 1 de 2

---

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

---

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO POR ENCOMENDA E OUTRAS AVENÇAS ("BUILT TO SUIT")

---

### I. PARTES.

---

#### 1. São partes neste instrumento:

---

**Bravo Empresa de Participações Societárias Ltda.**

sociedade empresária com sede na Avenida Indianópolis nº 381, Moema, São Paulo-SP, CEP 04063-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.563.531/0001-02, neste ato por seu representante legal, Sr. *Luiz Augusto Milano* ("**Bravo**");

---

**Siemens Ltda.**

sociedade empresária com sede na Avenida Mutinga nº 3.800, Pirituba, São Paulo-SP, CEP 05110-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.013.159/0001-16, neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados ("**Siemens**").

---

**Siemens Eletroeletrônica Ltda.**

sociedade empresária com sede na Avenida Abiurana, 1655 A, distrito industrial, Manaus – Amazonas, inscrita no CNPJ/MF: 34.558.841/0001-30 como fiadora., neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados ("**Fiadora**")

---

---

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.

## II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

### 2. Considerando:

- i. o interesse da **Siemens** em dispor de instalações prediais com especificações sob medida para o desenvolvimento de suas atividades;
- ii. os entendimentos estabelecidos entre as partes para a **Bravo** adquirir um imóvel e nele fazer construir, sob encomenda, às suas expensas, as edificações objetivadas pela **Siemens**, e a ela locá-lo em regime atípico de locação ("*built to suit*");
- iii. que em virtude das especificidades do contrato em apreço (*built to suit*), o primeiro período da presente locação (Fase 01A e Fase 01B) tem caráter "*intuitu personae*", pois a **Bravo** executará as construções especialmente para atender as necessidades de uso da **Siemens**, e segundo suas especificações, visando os aspectos de funcionalidade e desenvolvimento próprios de suas atividades;
- iv. que a **Siemens** declara ter conhecimento de que, em relação ao primeiro período da locação (Fase 01A e Fase 01B), os valores adiante fixados para os alugueres, bem assim as condições especiais de pagamento, não têm relação com as práticas comuns de mercado para locações típicas, pois visam prioritariamente garantir um fluxo financeiro que permita sua securitização ou transformação em valores mobiliários negociáveis no mercado de capitais, ou utilização de financiamento a produção, e o retorno dos investimentos realizados no projeto pela **Bravo**, além da remuneração pelo uso do imóvel;
- v. que embora o arcabouço contratual que envolve a operação em tela contemple, também, um contrato de locação, por se tratar de uma operação *built to suit*, e portanto uma contratação atípica, que não pode ser desligada do todo negocial, no tocante ao primeiro período da locação (Fase 01A e Fase 01B) suas relações jurídicas subjacentes afastam a disciplina da Lei 8.245/91 no que tange (a) à denúncia unilateral para rescisão antecipada do contrato sem o pagamento de todos os alugueres contratados, e (b) à revisão do aluguel para ajustá-lo às condições do mercado, além de outras disposições daquele diploma que sejam incompatíveis com a natureza e vulto dos investimentos inerentes ao negócio que ora se celebra,



resolvem firmar o presente instrumento, que vigorará sob as cláusulas e condições seguintes.

### III. OBJETO, CLÁUSULAS E CONDIÇÕES.

#### 3. Imóvel objeto da Locação.

- 3.1. Sobre parte do imóvel localizado na Rodovia SP 300 Dom Gabriel P.B. Couto, s/nº, Km 80,24, Gleba B, Bairro e Distrito Jacaré, Município e Comarca de Cabreúva, São Paulo, a **Bravo** destacará uma área aproximada de 31.000m<sup>2</sup> (trinta e um mil metros quadrados), e nela compromete-se a construir instalações destinadas às atividades da **Siemens** de acordo com o projeto de construção, memorial descritivo e especificações constantes do **Anexo I**, que constitui parte integrante deste instrumento.
- 3.2. Nos termos do projeto e memorial descritivo constantes do **Anexo I**, o imóvel a ser entregue pela **Bravo** terá uma área edificada total de 10.500,00 m<sup>2</sup> (dez mil e quinhentos metros quadrados).
- 3.2.1. A área edificada descrita na Cláusula acima poderá ser ampliada a critério da **Siemens** em até 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), devendo a **Bravo** manter área suficiente para esta ampliação disponível pelo prazo de 02 (dois) anos da assinatura deste contrato. Nesta hipótese o valor da locação será acrescido proporcionalmente conforme tabela abaixo:
- 3.2.2. Caso a Siemens decida aumentar a área edificada além do já descrito nas Cláusulas acima, por uma área adicional de 16.000m<sup>2</sup> (dezesseis mil metros quadrados), a **Bravo** desde já garante tal locação a um valor de R\$ 12,50 (doze reais e cinquenta centavos) por metro quadrado/mês, valores base março/2009. Para tal, a Siemens deverá informar sua intenção por escrito à **Bravo** até o dia 28 de fevereiro de 2010.

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.

Pag. 4 de 22



|  | ETAPA 1 e 2 - CONTRATO |                    | PROJEÇÃO DE AMPLIAÇÃO |                    |                  |                    | ÁREA TOTAL       |
|--|------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|  | ÁREA                   | CUSTO MENSAL (R\$) | ÁREA AMPLIADA         | CUSTO MENSAL (R\$) | ÁREA AMPLIADA    | CUSTO MENSAL (R\$) |                  |
| Fábrica  | 9.823,00               | 142.433,50         | 9.000,00              | 130.500,00         | 15.000,00        | 187.500,00         | 33.823,00        |
| Áreas apoio - Portaria / Vestiário / Refeitório      | 270,00                 | 3.915,00           | 1.000,00              | 14.500,00          | 600,00           | 7.500,00           | 1.870,00         |
| Escritório   | 407,00                 | 5.901,50           | -                     | -                  | 1.000,00         | 12.500,00          | 1.407,00         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>10.500,00</b>       | <b>152.250,00</b>  | <b>10.000,00</b>      | <b>145.000,00</b>  | <b>16.600,00</b> | <b>207.500,00</b>  | <b>37.100,00</b> |
| R\$/M2 (c/ pátio)                                    |                        | 14,50              |                       | 14,50              |                  | 12,50              | 13,61            |
| Pátios concreto/intertravado + ruas + estacionamento | 6.951,00               | -                  | -                     | -                  | 6.000,00         | -                  | -                |
| Pátios brita   | 5.900,00               | -                  | -                     | -                  | -                | -                  | -                |
| Terreno TOTAL  |                        | 30.780,00          |                       | 37.328,00          |                  | 46.036,00          |                  |

3.3. Aprovado o projeto de construção pelas autoridades competentes, e obtido o competente Alvará de Construção, a **Bravo** compromete-se a executar as obras com observância das melhores técnicas, das posturas e legislações municipais, estaduais e federais, e das normas preconizadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

3.3.1. Serão de responsabilidade exclusiva da **Bravo** a obtenção de todas as aprovações, autorizações e licenças perante órgãos públicos, no que diz respeito a execução da obra.

3.3.2. Compromete-se ainda a **Bravo** a respeitar os seguintes **Anexos** que, igualmente firmados pelas partes, constituem parte integrante deste contrato:

- i. Memorial Descritivo, **Anexo I**
- ii. Cronograma Físico, **Anexo II**;
- iii. Desenho de Implantação, **Anexo III**;
- iv. Desenho da Fachada, **Anexo IV**.
- v. Código de Conduta para os Fornecedores Siemens, **Anexo V**

3.4. O presente contrato tem objeto certo e determinado. Serviços e obras não previstos no projeto, adicionais e/ou modificações de qualquer ordem, solicitadas pela **Siemens**, não estão incluídas no preço, e serão objeto de faturamento adicional.

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.



- 3.5. Nos termos do artigo 618 do Código Civil Brasileiro, a **Bravo** responderá pela solidez e segurança das obras pelo prazo legal de 5 (cinco) anos. Essa responsabilidade exclui as hipóteses de mau uso e falta de manutenção adequada, abrangendo apenas as situações comprovadamente decorrentes de defeitos de construção, bem como qualquer defeito não decorrente de ação ou omissão da **Siemens**.

#### 4. Prazo para execução das obras.

- 4.1. De acordo com os **Anexos I e II** do presente instrumento, as obras objeto do projeto aprovado deverão ser concluídas na Etapa 01 em até 15/07/2009 e na Etapa 02 em até 01/10/2009. Não obstante do prazo aqui determinado, as áreas deverão estar liberadas para instalações específicas inerentes ao processo produtivo, a serem executadas pela Siemens a partir de 20/07/2009. Entende-se como escopo para a entrega da Etapa 01 acesso provisório ao site, pátio posterior liberado, com acabamento em brita, área coberta com piso de concreto de 2.727 m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e vinte e sete ~~m~~ metros quadrados). Os demais itens como fechamentos laterais, instalações, áreas administrativas e de funcionários e área externa estarão em fase de construção e farão parte da Etapa 02.
- 4.2. Quaisquer serviços finalizados pela **Bravo**, que porventura sejam danificados pela Siemens, em virtude de sua ocupação antecipada, serão objeto de cobrança adicional, a ser oportunamente acordada pelas Partes.
- 4.3. O prazo previsto tem em conta os projetos originalmente aprovados por ambas as partes conforme documentos anexos ao presente **Contrato**. Havendo (i) solicitação da **Siemens** para realização de serviços ou obras adicionais, (ii) necessidade de que tais serviços ou obras adicionais solicitados pela **Siemens** sejam realizadas, ou ainda (iii) modificações solicitadas pela **Siemens** de qualquer natureza no projeto aprovado, o prazo para conclusão das obras será acrescido do número de dias úteis suficientemente necessários para realização de tais serviços ou obras adicionais, sendo certo que os prazos adicionais deverão ser negociados pelas partes.
- 4.4. Se houver providência que porventura dependa de ato da **Siemens**, ou de ato ou fato de terceiro não ligado ou contratado pela **Bravo**, especialmente dos poderes públicos, empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, o prazo de espera para que tal ato ou fato ocorra será somado no cômputo do prazo fixado para execução das obras, sem que isso implique descumprimento do prazo de execução fixado.



- 4.5. O prazo para conclusão das obras será automaticamente dilatado na hipótese de se verificar que o índice pluviométrico, no período de sua execução, foi superior em 10% (dez por cento), ou mais, que aquele verificado na média do mesmo período dos anos 2006 a 2008. Para o cálculo dos dias a serem prorrogados em função das chuvas ocorridas durante a execução das obras, será utilizada a seguinte fórmula:

$$\frac{(A - B)}{(A + C)};$$

Em que:

- A – Índice pluviométrico do mês que se quer medir;
- B – Média aritmética do Índice pluviométrico de igual período de 2006 a 2008;
- C – Número de dias em que houve chuva dentro do mês medido.
- 4.6. Para a aferição dos índices pluviométricos, ficam adotados os parâmetros divulgados pelo Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais, por meio do Centro de Previsão de Tempo e Estudos Climáticos dos períodos a serem cotejados.
- 4.7. Uma vez concluídas as obras, caberá à **Bravo** obter, perante a Prefeitura Municipal local, o competente Auto de Conclusão ("Habite-se"), bem como o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"). Os referidos documentos constituirão prova de conclusão e entrega das obras, para todos os efeitos deste contrato, especialmente início do pagamento de alugueres.
- 4.8. Serão de responsabilidade exclusiva da **Siemens** as aprovações, autorizações e licenças perante os órgãos públicos, no que diz respeito ao uso do imóvel para exercício de suas atividades sociais.

## 5. Termo de início da locação e exigibilidade dos alugueres.

- 5.1. Em razão da presente locação estar condicionada à edificação adrede mencionada, as partes, a teor do disposto no art. 125 do Código Civil, celebram este contrato sob condição suspensiva da conclusão da mencionada edificação e respectiva comunicação de que trata a cláusula seguinte.

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.

Pag. 7 de 22



5.2. A presente locação considerar-se-á automaticamente iniciada, e automaticamente devido o aluguel ajustado, a partir do 1º (primeiro) dia útil seguinte à comunicação formal que a **Bravo** deverá fazer à **Siemens**, dando conta (i) do término das obras, (ii) da expedição de Alvará do Corpo de Bombeiros e do Auto de Conclusão ("Habite-se") ou documento equivalente, que deverão ser encaminhados juntamente, por cópias simples, e (iii) de que as chaves do imóvel locado encontram-se à disposição, nos escritórios da Bravo.

5.3. A comunicação prevista na cláusula anterior considerar-se-á perfeita e apta a produzir os efeitos previstos neste contrato, desde que recebida, pela pessoa indicada na Cláusula 17.6. Eventuais ajustes, reparos ou modificações no prédio, desde que não impeditivas da ocupação do mesmo em segurança e da realização das atividades da **Siemens**, não constituirão óbice ao início formal da locação e deverão ser tratados sem prejuízo da obrigação de pagamento dos alugueres.

5.4. A locação não será considerada iniciada de pleno direito, caso a **Siemens**, a qualquer tempo, por sua própria conta e risco, venha a realizar atividades de adaptação e adequação ao uso do imóvel antes da notificação. Para esse efeito, entender-se-á por atividades de adaptação e adequação ao uso do imóvel a prática de colocação de móveis e utensílios, instalação de pisos, acessórios, mobiliário e adornos em geral, instalação de máquinas e equipamentos, entre outras.

## 6. Prazo da locação.

6.1. O prazo inicial da locação será de 240 (duzentos e quarenta) meses, sendo os primeiros 120 (cento e vinte) meses (Fase 01A – do 1º ao 60º mês e Fase 01B – do 61º ao 120º mês) regido pelo regime *Built do Suit*, e a Fase 02 (120 meses – do 121º ao 240º mês) regidos pela Lei 8245/91 (Lei do Inquilinato), observadas as seguintes regras:

6.1.1. Visando garantir um fluxo financeiro capaz de permitir o retorno dos investimentos realizados pela **Bravo** no projeto, além da remuneração pelo uso do imóvel, fica ajustado que durante os primeiros 60 (sessenta) meses (Fase 01 A), em nenhuma hipótese, poderá a presente locação ser rescindida pelas partes.

6.1.2. Após o período previsto na cláusula anterior, Fase 01A, a **Siemens**, querendo, poderá desocupar o imóvel. Para exercício desse

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.



direito, a **Siemens** deverá notificar a **Bravo** da sua intenção, por carta registrada e com aviso de recebimento, em 120 (cento e vinte) dias antes da data de desocupação. Nesta hipótese a única penalidade devida pela Siemens será o pagamento de 03 (três) alugueres no valor vigente à época da rescisão, proporcionais ao tempo restante da locação da respectiva Fase 01B.

6.1.3. Após o término das Fases 01A e 01B, a Siemens terá a opção de rescindir ou continuar com a presente locação. Caso a Siemens decida por continuar com a presente locação, as Partes desde já concordam que o valor do aluguel será aquele de mercado, calculado a partir de avaliação imobiliária (valor médio) executada por 3 (três) empresas independentes, ou o valor até então praticado, o que for menor. Nesta hipótese a locação perderá a característica de regime "built to suit" e passará a ser regulada pela Lei de Locação nº 8245/91.

6.1.4. Após o término das Fases 01A e 01B, a **Siemens** poderá rescindir o presente contrato desde que comunique com antecedência de 120 dias. Nesta hipótese não será devida qualquer penalidade ou indenização.

6.2. Em razão da peculiaridade da locação ora ajustada, e uma vez que a **Bravo** executará a construção do prédio especialmente para atender as necessidades de uso da **Siemens**, na hipótese de rescisão deste contrato, ou devolução do imóvel antes da expiração do prazo contratual referente a Fase 01A por qualquer motivo imputável à **Siemens**, a **Siemens** continuará a dever à **Bravo** o valor correspondente à somatória de todos os alugueis vincendos até o término desta Fase 01A.

6.2.1. Nesta hipótese a **Siemens**, a seu exclusivo critério, poderá optar pelo pagamento mensal dos alugueres ou pelo pagamento antecipado do valor total sendo aplicado para esta última opção um desconto de 1% (um por cento) ao mês.

6.3. Finda a locação, por qualquer motivo, a **Siemens** se obriga a restituir o imóvel locado, totalmente livre e desembaraçado de pessoas e coisas. É de responsabilidade da **Siemens** zelar pela manutenção do prédio e suas instalações pelo prazo que durar a locação, de forma que seja possível restituí-lo a **Bravo**, ao término do contrato, em bom estado de conservação e asseio, ressalvados os desgastes de uso normal.

6.4. A Bravo contratará um perito para elaboração de um laudo da edificação no momento de sua entrega a Siemens, para que a mesma



6

8

8

entregue a edificação no final do período de locação em conformidade com o documento. Antes da desocupação e entrega do prédio, a **Siemens** deverá convocar a **Bravo**, com pelo menos 10 (dez) dias úteis de antecedência, para uma vistoria conjunta. Naquela oportunidade, as partes celebrarão um termo simplificado, indicando a plena aceitação quanto às condições do prédio e instalações, ou os reparos e respectivos ajustes que consensualmente alcançarem naquele momento.

6.5. Não sendo celebrado o termo previsto na cláusula anterior, o recebimento das chaves se dará com a ressalva da apuração das condições do prédio. A constatação de que o imóvel não se encontra em bom estado de conservação e asseio, necessitando de obras ou serviços de reparação, imporá a **Siemens** a obrigação de indenizar o valor despendido na realização de ditos reparos, que deverão ser objeto de 03 (três) orçamentos prévios, optando-se pelo menor deles. Sem prejuízo de tal obrigação, a **Siemens** ficará também responsável pelo pagamento do valor da locação até o término das obras de reparação limitado a 60 (sessenta) dias da data de sua desocupação.

## 7. Renovação do contrato.

7.1. Findo o período 240 (duzentos e quarenta) meses, é facultado à **Siemens** o direito de renová-la por até mais 60 (sessenta) meses, ou período superior acordado entre as Partes, pelo regime típico da Lei 8.245/91.

## 8. Valor do aluguel e correção monetária.

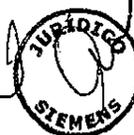
8.1. Os pagamentos dos alugueres serão efetuados em até 5 dias do mês subsequente ao mês vencido, e o valor mensal inicial, conforme Cláusula 3.2.1 será de R\$ 152.250,00 (cento e cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta reais).

8.2. O pagamento do aluguel ficará suspenso desde a data da celebração deste contrato, até o advento do termo inicial da locação.

8.3. O vencimento do primeiro aluguel ocorrerá no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à comunicação ou ocorrências que comprovem o termo inicial da locação.

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.

Pag. 10 de 22



8.3.1. O valor do primeiro aluguel será calculado *pro-rata-tempore*.

8.4. O pagamento dos alugueres serão realizados por meio de depósito em conta corrente a ser posteriormente definida, além de documento de domicílio bancário, valendo os comprovantes de depósito como recibos de pagamento.

8.5. Os valores dos alugueres serão reajustados monetariamente de acordo com a variação positiva anual do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Em caso da apuração da variação do índice de reajuste for negativa para um certo período, tal variação será automaticamente adicionada à variação do período seguinte.

8.5.1. Na extinção do índice eleito na cláusula anterior, ou na impossibilidade de sua utilização, ficará automaticamente adotado como substituto o IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços, série Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas). Na extinção ou impossibilidade de utilização também do índice substitutivo, ficará automaticamente adotado o IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), e finalmente, na falta ou impossibilidade de utilização também deste, o reajuste do aluguel será calculado pela variação do ICV/DIEESE (Índice do Custo de Vida, divulgado pelo Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos).

8.6. O reajuste dos aluguéis será feito anualmente, de forma automática, independentemente de qualquer aviso ou notificação, e a data-base estipulada pelas partes para referido reajuste é a de março de 2009.

8.7. Se até o vencimento do aluguel o índice "cheio" do ano anterior, por qualquer razão, não for integralmente conhecido, impedindo o cálculo exato do valor do locativo, a **Siemens** pagará o valor não reajustado, sendo o reajuste objeto de cobrança complementar no aluguel subsequente.

## 9. Destinação do imóvel.

9.1. O imóvel objeto desta locação deverá ser utilizado pela **Siemens** ou por empresa a esta Coligada, Controlada, Controladora, ou ainda empresas que prestem serviços para as mesmas, vedada a utilização para

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avencas ("Rent to Suit") entre Brav e Siemens.



outra finalidade, observadas ainda as restrições de zoneamento impostas pela municipalidade e eventuais limitações ou restrições estabelecidas em normas estaduais ou federais.

## **10. Encargos da locação.**

- 10.1. A partir do termo inicial da locação, passa a ser de responsabilidade da **Siemens** também o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel e devidos após aquela data, em especial o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e as taxas municipais.
- 10.2. É obrigação da **Siemens** enviar à **Bravo** os comprovantes dos pagamentos dos encargos locatícios por ela diretamente efetuados, em até 10 (dez) dias corridos após a solicitação pela **Bravo**.
- 10.3. O não pagamento de quaisquer dos encargos especificados nos respectivos vencimentos caracterizará infração contratual, que autoriza a Bravo a cobrar a quantia devida da Siemens.

## **11. Cessão e transferência de direitos deste contrato.**

- 11.1. É facultado à **Bravo** onerar, ceder, transferir ou negociar, a qualquer título, os créditos imobiliários derivados deste contrato, a quem lhe convier, pelo preço e condições que ajustar, independentemente de anuência ou prévio conhecimento da **Siemens**, desde que mantidas todas as condições estabelecidas neste Contrato.
- 11.2. A cessão deste contrato, ou sublocação total ou parcial do imóvel por parte da **Siemens**, dependerá de prévio e escrito consentimento da **Bravo**, firmado por seu representante legal, ressalvadas as hipóteses de cessões, sublocações ou empréstimos à empresas controladas, controladoras, coligadas, subsidiárias ou pertencentes ao mesmo grupo econômico da **Siemens** ou que prestem serviços para a mesma.

## **12. Alienação e oneração do imóvel.**

- 12.1. Na hipótese de alienação do imóvel objeto da presente locação, o adquirente estará sujeito a todos os termos e condições deste contrato, obrigando-se a cumpri-lo integralmente.

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.



12.2. Caso a **Bravo** pretenda alienar o imóvel ora locado, fica assegurado à **Siemens** o direito de preferência na aquisição.

12.2.1. Não haverá direito de preferência da **Siemens** quando se tratar de alienação, a qualquer título, do imóvel objeto deste contrato, a empresas coligadas, controladas, subsidiárias ou integrantes do mesmo grupo econômico da **Bravo**.

### **13. Benfeitorias e acessões.**

13.1. Desejando realizar benfeitorias de qualquer espécie no imóvel locado, que impliquem em alteração de sua infra-estrutura, a **Siemens** deverá apresentar, por escrito, suas necessidades e projetos, para análise preliminar da **Bravo**, a quem compete decidir sobre a realização do investimento, com o conseqüente acréscimo no aluguel, ou pela autorização ou não para que a **Siemens** realize as obras por sua própria conta. A autorização dar-se-a sempre por escrito. A realização de obras sem autorização escrita da **Bravo** será entendida como violação do presente contrato, sujeitando a **Siemens** às penalidades aqui previstas, e ao restabelecimento do prédio ao estado anterior.

13.1.1. Para as alterações e/ou benfeitorias que não impliquem em alterações de área construída, de infra-estrutura ou uso do imóvel, não será necessário a solicitação de autorização prévia e escrita da **Bravo**, apenas comunicação por parte da **Siemens**.

13.2. Considerando a atipicidade do presente contrato, as benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel pela **Siemens**, com ou sem autorização da **Bravo**, ainda que necessárias, não serão indenizáveis e não autorizarão o eventual exercício do direito de retenção.

13.3. Desde que seja possível e não implique danos ao imóvel, quaisquer benfeitorias ou acessões poderão ser removidas quando do término da locação ou rescisão deste contrato.

### **14. Penalidades.**

14.1. O pagamento do aluguel após a data de vencimento acarretará multa de (i) 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, se a purgação da mora ocorrer dentro de 30 (trinta) dias corridos; (ii) 10% (dez por cento)

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.

Pag. 13 de 22



sobre o valor em atraso, se a purgação da mora ocorrer após 30 (trinta) dias corridos. Em qualquer caso, sobre o valor em atraso incidirão juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária pelo índice eleito, calculados ambos *pro rata die*, desde a data do vencimento, até aquela do efetivo pagamento. O atraso superior a 60 (sessenta) dias, no entanto, autorizará também a rescisão do presente contrato e a retomada do prédio.

14.2. Considerando a natureza do presente ajuste, e os investimentos relevantes feitos pela **Bravo** para sua execução, enquanto perdurar o prazo inicial de 60 (sessenta) meses da relação locatícia (Fase 01A) a **Siemens** assume o compromisso de manter ininterrupto o fluxo do aluguel, e assim, caso a **Siemens** venha a dar causa à rescisão deste contrato antes do termo final da Fase 01A da locação, ficará obrigada ao pagamento da integralidade dos aluguéis vincendos.

14.3. Se a **Bravo** não concluir as obras nos prazos fixados neste instrumento, ficará sujeita ao pagamento de uma multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor convencionado para os primeiros 12 (doze) meses da locação, proporcionalmente aos dias e meses de atraso

14.4. No caso de rescisão unilateral pleiteada pela **Bravo** antes do término das Fases 01A, 1B e 02 esta deverá indenizar a Siemens conforme abaixo:

- i. Caso a rescisão se dê antes do término da Fase 01A, esta deverá indenizar a Siemens pelo valor referente aos aluguéis vincendos até o término desta Fase, limitado a um mínimo de 06 (seis) alugueres.
- ii. Caso a rescisão se dê após o término da Fase 01A e antes do término da Fase 01B, esta deverá indenizar a Siemens em 20% (vinte por cento) do valor da locação não realizada, limitado ao mínimo de 06 (seis) alugueres.
- iii. Caso a rescisão se dê após o término da Fase 01B e antes do término da Fase 02, esta deverá indenizar a Siemens em 20% (vinte por cento) do valor da locação não realizada, limitado ao mínimo de 06 (seis) alugueres.

## 15. Desapropriação.

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avencas, "Built to Suit" entre Bravo e Siemens.

Pag. 14 de 22



15.1. No caso de desapropriação do imóvel locado, o presente contrato será considerado terminado de pleno direito, desoneradas as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, ressalvada à **Siemens** a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

## 16. Garantias e Seguros.

16.1. A fiadora identificada no preâmbulo, na qualidade de principal pagadora da locatária, assina o presente instrumento com expressa renúncia aos benefícios que lhe são concedidos pelos artigos 827, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro, declarando conhecer o presente contrato em todos seus termos e condições, e por cuja execução responde solidariamente com a **Siemens Ltda**, responsabilidade esta que se estende aos pagamentos dos alugueis e seus reajustes (contratuais, judiciais ou amigáveis), impostos, taxas, energia elétrica, bem como as demais obrigações aqui estabelecidas, até efetiva entrega das chaves do imóvel à **Bravo**.

16.2. Além da manutenção e reparos que se fizerem necessários para preservação do prédio e equipamentos instalados, e das despesas de consumo, tais como energia elétrica, telefone, gás e outros serviços públicos que forem utilizados no imóvel, a **Siemens** fica obrigada também à contratação de seguro, no ato da ocupação do imóvel, com cobertura para (i) incêndio/raio/explosão; (ii) danos elétricos; (iii) impacto de veículos/queda de aeronave (iv) vendaval e granizo; (v) perda de aluguel, observando-se as seguintes coberturas mínimas:

| Garantias/Modalidades/Coberturas   | Cobertura         |
|--|-------------------|
| Incêndio, raio, explosão e fumaça  | R\$ 20.596.800,00 |
| Vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos e queda de aeronaves | R\$ 5.000.000,00  |
| Danos elétricos  | R\$ 1.200.000,00  |
| Tumultos, greves, lockout e atos dolosos   | R\$ 1.029.840,00  |
| Aluguel – perda em decorrência de incêndio, raio, explosão e fumaça                    | R\$ 960.000,00    |



16.2.1. A apólice de seguro deverá ser apresentada pela **Siemens** à **Bravo** no prazo de 30 (trinta) dias, contados do termo inicial da locação, sob pena de, não o fazendo, fica a **Bravo** autorizada a contratar ela própria o seguro e exigir da **Siemens** o pagamento do respectivo prêmio. Neste caso, apólice de seguro deverá conter cláusula impedindo ação de regresso da seguradora contra a **Siemens** em caso de ocorrência de sinistro.

16.2.2. A seguradora deverá ser previamente aprovada pela **Bravo**, que figurará como beneficiária. A apólice do seguro deverá conter cláusula prevendo que qualquer indenização devida deverá ser paga preferencialmente para a **Bravo** ou outra pessoa a quem esta endossar a apólice, até o limite de seus interesses financeiros.

16.2.3. Caso a seguradora formule exigências que extrapolem as normas previstas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, os custos de adequação correrão por conta exclusiva da **Siemens**.

16.3. A contratação e pagamento do prêmio de seguro de construção do empreendimento é de responsabilidade da **Bravo**.

## 17. Disposições Gerais.

17.1. Aplicam-se ainda à locação ora contratada as seguintes disposições gerais:

- i. a **Bravo** poderá, dentro do horário comercial, vistoriar livremente o imóvel, sempre que necessário, devendo cientificar a **Siemens**, por escrito, com 5 (cinco) dias úteis de antecedência;
- ii. eventual tolerância de qualquer das partes quanto ao cumprimento das regras aqui fixadas, seja de que natureza for, não gerará direitos, não será interpretada como novação contratual, nem alterará qualquer cláusula deste instrumento;
- iii. na utilização do imóvel locado, a **Siemens** responderá isoladamente por todas as sanções que lhe possam ser aplicadas, em decorrência de infrações que venha a cometer, isentando a **Bravo** de qualquer responsabilidade;



---

iv. terminada a construção, a **Bravo** deverá averbá-la perante o registro imobiliário competente, de forma que a **Siemens** fique habilitada a registrar este contrato de locação à margem da matrícula, para todos os fins legais;

---

v. todo e qualquer documento, intimação e afins, relativos a tributos, multas e exigências dos Poderes Públicos, mesmo que endereçados à **Siemens**, mas referentes ao imóvel, deverão ser comunicados de imediato à **Bravo**.

---

vi. A **Bravo** poderá ceder ou transferir este contrato a outra empresa de seu mesmo grupo econômico, mediante a celebração do competente termo aditivo com anuência da Siemens, visando a alteração da empresa Locadora, desde que a nova empresa passe a deter a propriedade ou os direitos sobre a propriedade do imóvel, e sejam mantidas as mesmas condições do presente contrato.

---

17.2. Além do descumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou contratual, poderão ensejar a rescisão do presente contrato as seguintes situações:

---

i. pedido de auto-falência de qualquer uma das partes;

---

ii. pedido de falência não devidamente elidido de qualquer uma das partes;

---

iii. pedido de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer uma das partes;

---

iv. proposição, a qualquer credor ou classe de credores, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial de qualquer uma das partes, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

---

v. requerimento de recuperação judicial de qualquer uma das partes, independentemente de deferimento do processamento ou de concessão pelo juiz competente;

---



- vi. descumprimento de quaisquer exigências ou normas que venham a agredir o meio ambiente ou interferir nas políticas públicas de preservação ambiental, conforme legislação e normas infra-legais pertinentes.

### **Disposições especiais.**

- 17.3. Em razão da peculiaridade da locação ora ajustada, e uma vez que a **Bravo** executará a construção do prédio especialmente para atender as necessidades de uso da **Siemens**, visando os aspectos de funcionalidade e desenvolvimento específicos de suas atividades, conforme enunciado no início deste instrumento, esta não poderá ser rescindida pelas partes no período inicial de locação (Fase 01A).
- 17.4. Eventual alteração na legislação federal que suprima, restrinja ou subordine vantagens tributárias legitimamente esperadas pela **Siemens**, mercê do formato da presente contratação, não constituirão justa causa para interrupção ou suspensão do pagamento dos alugueres devidos. De igual forma, não serão oponíveis à **Bravo**, e não constituirão justa causa para a denúncia do presente contrato, eventuais alterações de mercado, ainda que imprevisíveis.
- 17.5. O presente contrato é celebrado com as cláusulas de irrevogabilidade e irretroatividade, não comportando arrependimento ou desistência, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.
- 17.6. Todas as notificações, solicitações e avisos, entre outros, de uma Parte à outra, relacionados com este instrumento, deverão ser feitos por escrito e serão efetivados se (i) encaminhados ou entregues pessoalmente, contra recibo; (ii) enviados por carta registrada, com aviso de recebimento; ou (iii) transmitidos por fax ou e-mail, caso em que serão considerados recebidos no primeiro dia útil subsequente à data de envio, desde que acompanhados do comprovante de envio ou verificar-se a confirmação por escrito ou por qualquer outro meio que assegure ter o destinatário recebido a comunicação ou a notificação, para as seguintes pessoas, nos seguintes endereços e números de fax:

Pela Siemens Ltda: – Avenida Mutinga 3.800 – São Paulo SP – CEP 05110-901  
Att. Sr. André Luiz Darruiz Mendes – SRE – [andre.darruiz@siemens.com](mailto:andre.darruiz@siemens.com) – tel.:  
11 3908.5753 fax 11 3908.2112

Pela Bravo: Av. Indianópolis, 381, Moema São Paulo SP – CEP 04063-002.  
Att. Sra. Sra. Marcela Paes Barreto Milano - [mmilano@matec.com.br](mailto:mmilano@matec.com.br) - tel: 11  
3576.3409 fax 11 35763445

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Atribuições ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.



17.7. A Bravo deverá apresentar antes do início dos serviços a análise de passivo ambiental que contemple análise de solo e água subterrânea.

#### 17.8. RESPONSABILIDADE CORPORATIVA NA CADEIA DE FORNECIMENTO

17.8.1. A Bravo cumprirá com os princípios e os requisitos do "Código de Conduta Para os Fornecedores da Siemens", anexo a este instrumento na forma de Anexo V (doravante denominado como "Código de Conduta").

17.8.2. Se solicitado pela SIEMENS, a Bravo deverá fornecer à SIEMENS, não mais de uma vez por ano, a critério da Bravo, (i) uma auto-avaliação escrita em formulário a ser fornecido pela SIEMENS ou (ii) um relatório escrito aprovado pela SIEMENS, no qual descreverá as ações tomadas ou a serem tomadas pela Bravo para garantir sua conformidade com o Código de Conduta.

17.8.3. A SIEMENS e seus agentes e representantes autorizados, e/ou terceiros nomeados pela SIEMENS que sejam razoavelmente aceitáveis pela Bravo, terão o direito (mas não serão obrigados) a realizar - também nas instalações da Bravo - inspeções para constatar a conformidade da Bravo com o Código de Conduta.

17.8.4. Todas as inspeções poderão ser realizadas apenas mediante notificação escrita prévia da SIEMENS, durante o horário normal de trabalho, de acordo com as leis relativas à proteção de dados, e não interferirá excessivamente nas atividades comerciais da Bravo nem violará quaisquer acordos de confidencialidade existentes entre a Bravo e terceiros. A Bravo colaborará de modo razoável com quaisquer inspeções realizadas. Cada uma das partes arcará com as suas despesas relacionadas com tais inspeções.

17.8.5. Além de quaisquer outros direitos e recursos que a SIEMENS possa ter, caso (i) a Bravo deixe de se cumprir de modo material ou recorrente ao Código de Conduta ou (ii) a Bravo negue o direito da SIEMENS de realizar inspeções, nos termos do parágrafo terceiro deste artigo, depois de fornecer à Bravo uma notificação razoável e uma oportunidade razoável para solucionar o problema, a SIEMENS poderá rescindir este contrato e/ou quaisquer ordens de



compra emitidas na vigência deste contrato sem que a ela seja atribuída qualquer responsabilidade.

17.8.6. As falhas materiais incluem as seguintes, embora não se limitem a elas: incidentes de trabalho infantil, corrupção e suborno e a falha no cumprimento dos requisitos de proteção ao meio ambiente constantes do Código de Conduta. A garantia contratual de notificação e oportunidade de solucionar o problema não se aplicará às violações de requisitos e de princípios relativos ao trabalho infantil, conforme disposto no Código de Conduta, bem como nos casos de falha intencional no cumprimento dos requisitos de proteção ao meio ambiente determinados no Código de Conduta.

## 18. Foro.

18.1. Elegem as partes o foro da comarca de São Paulo, Capital, para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias ou questões oriundas deste contrato.

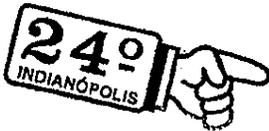
Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.

Pag. 20 de 22



As partes firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

São Paulo, 01 de Março de 2009.



**Bravo Empresa de Participações Societárias Ltda.**

250  
Ana Claudia C. Monteiro

250  
Ana Claudia C. Monteiro

Raul Melo de Freitas

ADILSON A. PRIMO

250  
Ana Claudia C. Monteiro

250  
Ana Claudia C. Monteiro

Raul Melo de Freitas

Marcos Alonso José da Cunha

**Siemens Eletroeletrônica Ltda. (Fiadora)**

Testemunhas:

Nome: José Afonso Kuhn  
CPF.: 319.732.089-04  
RG.: 1.597.947 SSP - PR

Nome: PAULO KUANENGA  
CPF.: 150.170.788-28  
RG.: 23.139.683-1

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.



ANEXOS:

Anexo I – Memorial Descritivo

Anexo II – Cronograma Físico

Anexo III – Desenho de Implantação

Anexo IV – Desenho da Fachada

Anexo V – Código de Conduta para os Fornecedores Siemens. ]

Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") entre Bravo e Siemens.

Pag. 22 de 22



---

**Instrumento  
Particular de Aditivo  
ao Contrato de  
Locação por  
Encomenda e Outras  
Avenças (“Built to  
Suit”)**

---

*h*

*6*  
*8*  
*7*

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR ENCOMENDA E OUTRAS AVENÇAS (“*BUILT TO SUIT*”)

## I. PARTES.

### 1. São partes neste instrumento:

**Bravo Dois Empreendimentos Imobiliários Ltda**

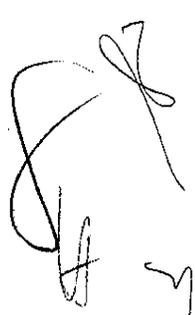
sociedade empresária com sede na Avenida Indianópolis nº 381, Moema, São Paulo-SP, CEP 04063-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.910.814/0001-17, neste ato representada por seu representante legal, Sr. *Luiz Augusto Milano* (“**Bravo Dois**”);

**Siemens Ltda.**

sociedade empresária com sede na Avenida Mutinga nº 3.800, Pirituba, São Paulo-SP, CEP 05110-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.013.159/0001-16, neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados (“**Siemens**”).

**Siemens Eletroeletrônica Ltda.**

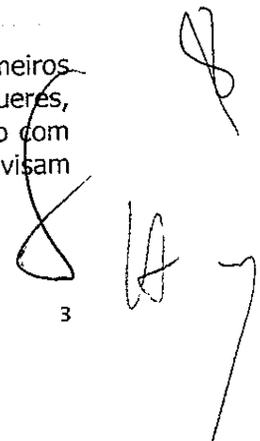
sociedade empresária com sede na Avenida Abiurana, 1.655 A, distrito industrial, Manaus – Amazonas, inscrita no CNPJ/MF: 34.558.841/0001-30 como fiadora, neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados (“**Fiadora**”)



## II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

### 2. Considerando:

- i. que em 29 de junho de 2009 as partes firmaram "Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("Built to Suit") (doravante denominado simplesmente "Contrato"), por meio do qual estipularam que a **Bravo Dois** adquiriria um imóvel e nele construiria, às suas expensas, as edificações encomendadas e objetivadas pela **Siemens**, locando-o à **Siemens** em regime atípico de locação ("built to suit");
- ii. que as partes estipularam no Contrato que o imóvel a ser entregue pela **Bravo Dois** teria uma área edificada total de 10.500,00 m<sup>2</sup> (dez mil e quinhentos metros quadrados);
- iii. que na cláusula 3.2.2 do Contrato, as partes estipularam que, caso a Siemens decidisse aumentar a área edificada além da área edificada de 10.500,00 m<sup>2</sup> (dez mil e quinhentos metros quadrados), por uma área adicional superior a 16.000m<sup>2</sup> (dezesesseis mil metros quadrados), a **Bravo Dois** garantiria tal locação a um valor de R\$ 12,50 (doze reais e cinquenta centavos) por metro quadrado/mês (valores base março/2009). Para tanto, estipulou-se que a Siemens deveria informar sua intenção por escrito à **Bravo Dois** até o dia 28 de fevereiro de 2010;
- iv. que a **Siemens** tempestivamente optou por exercer a opção de ampliação prevista na cláusula 3.2.2 do Contrato, encomendando à **Bravo Dois** a construção de um novo galpão de uso logístico e industrial, com área construída de 15.149,78 m<sup>2</sup> (quinze mil, cento e quarenta e nove metros e setenta e oito decímetros quadrados), o qual também será objeto de locação por encomenda, em regime atípico ("built to suit"), nos termos do presente aditivo;
- v. que em virtude de suas especificidades, a presente contratação ("built to suit"), durante os primeiros 120 meses de vigência, tem caráter "intuitu personae", pois a **Bravo Dois** executará as construções especialmente para atender as necessidades de uso da **Siemens**, e segundo suas especificações, visando os aspectos de funcionalidade e desenvolvimento próprios de suas atividades;
- vi. que a **Siemens** declara ter conhecimento de que, durante os primeiros 120 meses de vigência, os valores adiante fixados para os alugueres, bem assim as condições especiais de pagamento, não têm relação com as práticas comuns de mercado para locações típicas, pois visam



prioritariamente garantir um fluxo financeiro que permita sua securitização ou transformação em valores mobiliários negociáveis no mercado de capitais, e o retorno dos investimentos realizados no projeto pela **Bravo Dois**, além da remuneração pelo uso do imóvel;

- vii. que embora o arcabouço contratual que envolve a operação em tela contemple, também, um contrato de locação, por se tratar de uma operação *built to suit*, e portanto uma contratação atípica, que não pode ser desligada do todo negocial, no tocante ao primeiro período da locação suas relações jurídicas subjacentes afastam a disciplina da Lei 8.245/91 no que tange (a) à denúncia unilateral para rescisão antecipada do contrato sem o pagamento de todos os alugueres contratados, e (b) à revisão do aluguel para ajustá-lo às condições do mercado, além de outras disposições daquele diploma que sejam incompatíveis com a natureza e vulto dos investimentos inerentes ao negócio que ora se celebra,

resolvem firmar o presente instrumento aditivo, que vigorará sob as cláusulas e condições seguintes.

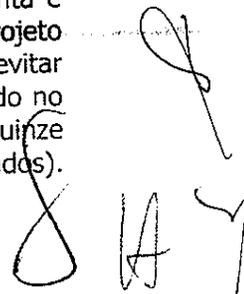
### III. DO AUMENTO DA ÁREA EDIFICADA

#### 3. Objeto

- 3.1. As partes resolvem aumentar a área destacada, passando o item 3.1. do contrato vigorar com a seguinte redação:

*3.1. Sobre parte do imóvel localizado na Rodovia SP 300 Dom Gabriel P.B. Couto, Gleba B, Bairro e Distrito Jacaré, Município e Comarca de Cabreúva, São Paulo, a **Bravo Dois** destacará uma área aproximada de 35.310,34 (trinta e cinco mil, trezentos e dez metros e trinta e quatro décimos quadrados), e nela compromete-se a construir novas instalações destinadas às atividades da **Siemens** de acordo com o projeto de construção, memorial descritivo e especificações constantes do **Anexo I**, que constitui parte integrante deste instrumento.*

- 3.2. As partes resolvem aumentar a área edificada, sendo certo que além da área edificada de 10.500,00m<sup>2</sup> (dez mil e quinhentos metros quadrados) de que trata o item 3.2. do Contrato, será entregue pela **Bravo Dois** uma área edificada de 15.149,78m<sup>2</sup> (quinze mil, cento e quarenta e nove metros e setenta e oito décimos quadrados), nos termos do projeto e memorial descritivo constantes do **Anexo I** deste aditivo. Para evitar qualquer dúvida, as partes esclarecem que tudo quanto for determinado no presente aditivo dirá respeito a nova área edificada de 15.149,78m<sup>2</sup> (quinze mil, cento e quarenta e nove metros e setenta e oito décimos quadrados).



3.2.1

A Bravo Dois edificará uma área adicional de 4.678,00m<sup>2</sup> (quatro mil, seiscentos e setenta e oito mil metros quadrados), anexa a área objeto deste aditivo, mencionada no item 3.2; tendo a Siemens o direito de preferência de ocupação no período máximo de um ano, a partir da assinatura deste documento. A Siemens deverá manifestar sua intenção por escrito a Bravo Dois até 30 dias antes da data do vencimento do direito de preferência. Caso a Siemens decida pela locação da área adicional de 4.678,00m<sup>2</sup> (quatro mil, seiscentos e setenta e oito mil metros quadrados), a Bravo Dois garante tal locação a um valor de R\$ 12,50 (doze reais e cinquenta centavos) por metro quadrado/mês, base março/2009.

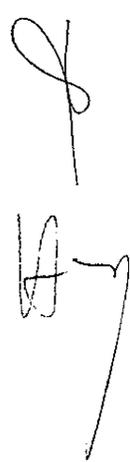
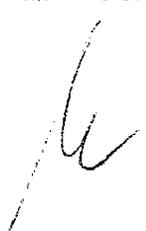
3.3. Aprovado o projeto de construção pelas autoridades competentes, e obtido o competente Alvará de Construção, a **Bravo Dois** compromete-se a executar as obras com observância das melhores técnicas, das posturas e legislações municipais, estaduais e federais, e das normas preconizadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

3.3.1. Serão de responsabilidade exclusiva da **Bravo Dois** a obtenção de todas as aprovações, autorizações e licenças perante órgãos públicos, no que diz respeito a execução da obra.

*Uma vez concluídas as obras, ocorrendo impossibilidade de obtenção do Habite-se e/ou do AVCB em razão de pendência, ato, documento ou providência a cargo da Siemens, ou de terceiros por ela contratados, em especial Licenças Prévia, de Instalação, Operação ou de Funcionamento, a serem expedidas pela CETESB, considerar-se-á iniciada a locação, e automaticamente devido o aluguel ajustado, a partir do 1º (primeiro) dia útil seguinte à comunicação formal que a Bravo deverá fazer à Siemens, dando conta (i) do término das obras, e (ii) de que todas as providências para obtenção do Habite-se e AVCB a seu cargo foram tomadas."*

3.3.2. Compromete-se ainda a **Bravo Dois** a respeitar os seguintes **Anexos** que, igualmente firmados pelas partes, constituem parte integrante deste aditivo:

- i. Cronograma Físico, **Anexo II**;
- ii. Desenho de Implantação, **Anexo III**;
- iii. Desenho da Fachada, **Anexo IV**.



5

3.4. O presente aditivo tem objeto certo e determinado. Serviços e obras não previstos no projeto, adicionais e/ou modificações de qualquer ordem, solicitadas pela **Siemens**, não estão incluídas no preço e serão objeto de faturamento adicional.

3.5. Nos termos do artigo 618 do Código Civil Brasileiro, a **Bravo Dois** responderá pela solidez e segurança das obras pelo prazo legal de 5 (cinco) anos. Essa responsabilidade exclui as hipóteses de mau uso e falta de manutenção adequada, abrangendo apenas as situações comprovadamente decorrentes de defeitos de construção, bem como qualquer defeito não decorrente de ação ou omissão da **Siemens**.

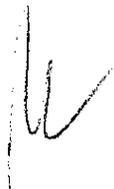
#### 4. Prazo para execução das obras.

4.1. De acordo com os **Anexos I e II** do presente instrumento, as obras de que tratam o presente aditivo, objeto do projeto aprovado, deverão ser concluídas até 30 de novembro de 2010.

4.2. Quaisquer serviços finalizados pela **Bravo Dois**, que porventura sejam danificados pela Siemens, em virtude de sua ocupação antecipada, serão objeto de cobrança adicional, a ser oportunamente acordada pelas Partes.

4.3. O prazo previsto tem em conta os projetos originalmente aprovados por ambas as partes conforme documentos anexos ao presente **Contrato**. Havendo (i) solicitação da **Siemens** para realização de serviços ou obras adicionais, (ii) necessidade de que tais serviços ou obras adicionais solicitados pela **Siemens** sejam realizadas, ou ainda (iii) modificações solicitadas pela **Siemens** de qualquer natureza no projeto aprovado, o prazo para conclusão das obras será acrescido do número de dias úteis suficientemente necessários para realização de tais serviços ou obras adicionais, sendo certo que os prazos adicionais deverão ser negociados pelas partes.

4.4. Se houver providência que porventura dependa de ato da **Siemens**, ou de ato ou fato de terceiro não ligado ou contratado pela **Bravo Dois**, especialmente dos poderes públicos, empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, o prazo de espera para que tal ato ou fato ocorra será somado no cômputo do prazo fixado para execução das obras, sem que isso implique descumprimento do prazo de execução fixado.



O prazo para conclusão das obras será automaticamente dilatado na hipótese de se verificar que o índice pluviométrico, no período de sua execução, foi superior em 10% (dez por cento), ou mais, que aquele verificado na média do mesmo período dos anos 2007 a 2009. Para o cálculo dos dias a serem prorrogados em função das chuvas ocorridas durante a execução das obras, será utilizada a seguinte fórmula:

$$\frac{(A - B)}{(A - C)};$$

Em que:

A – Índice pluviométrico do mês que se quer medir;

B – Média aritmética do Índice pluviométrico de igual período de 2007 a 2009;

C – Número de dias em que houve chuva dentro do mês medido.

4.5. Para a aferição dos índices pluviométricos, ficam adotados os parâmetros divulgados pelo Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais, por meio do Centro de Previsão de Tempo e Estudos Climáticos dos períodos a serem cotejados.

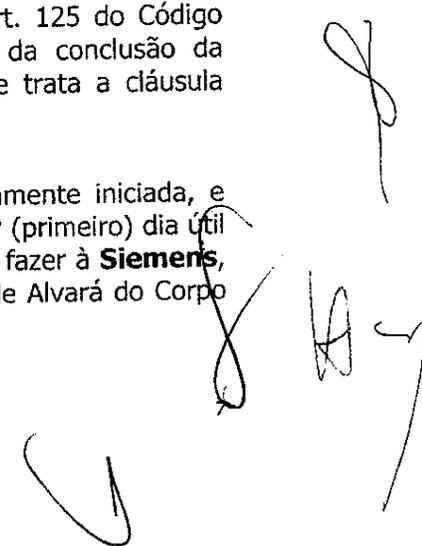
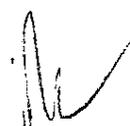
4.6. Uma vez concluídas as obras, caberá à **Bravo Dois** obter, perante a Prefeitura Municipal local, o competente Auto de Conclusão ("Habite-se"), bem como o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"). Os referidos documentos constituirão prova de conclusão e entrega das obras, para todos os efeitos deste contrato, especialmente início do pagamento de alugueres.

4.7. Serão de responsabilidade exclusiva da **Siemens** as aprovações, autorizações e licenças perante os órgãos públicos, no que diz respeito ao uso do imóvel para exercício de suas atividades sociais.

## 5. Termo de início da locação e exigibilidade dos alugueres.

5.1. Em razão da presente locação estar condicionada à edificação adrede mencionada, as partes, a teor do disposto no art. 125 do Código Civil, celebram este contrato sob condição suspensiva da conclusão da mencionada edificação e respectiva comunicação de que trata a cláusula seguinte.

5.2. A presente locação considerar-se-á automaticamente iniciada, e automaticamente devido o aluguel ajustado, a partir do 1º (primeiro) dia útil seguinte à comunicação formal que a **Bravo Dois** deverá fazer à **Siemens**, dando conta (i) do término das obras, (ii) da expedição de Alvará do Corpo



de Bombeiros e do Auto de Conclusão ("Habite-se") ou documento equivalente, que deverão ser encaminhados juntamente, por cópias simples, e (iii) de que as chaves do imóvel locado encontram-se à disposição, nos escritórios da Bravo. A data de início do período de aluguel é 01 de dezembro de 2010.

5.3. A comunicação prevista na cláusula anterior considerar-se-á perfeita e apta a produzir os efeitos previstos neste contrato, desde que recebida, pela pessoa indicada na Cláusula 18.4. Eventuais ajustes, reparos ou modificações no prédio, desde que não impeditivas da ocupação do mesmo em segurança e da realização das atividades da **Siemens e que comprovadamente não seja responsabilidade da Bravo Dois**, não constituirão óbice ao início formal da locação e deverão ser tratados sem prejuízo da obrigação de pagamento dos alugueres.

5.4. A locação não será considerada iniciada de pleno direito, caso a **Siemens**, a qualquer tempo, por sua própria conta e risco, venha a realizar atividades de adaptação e adequação ao uso do imóvel antes da notificação. Para esse efeito, entender-se-á por atividades de adaptação e adequação ao uso do imóvel a prática de colocação de móveis e utensílios, instalação de pisos, acessórios, mobiliário e adornos em geral, instalação de máquinas e equipamentos, entre outras. As atividades citadas de responsabilidade da **Siemens, que poderão ser iniciadas 45 dias antes da data de término da obra**, e deverão respeitar integralmente o Cronograma de Obras (Anexo II), bem como as Normas de Segurança do Trabalho, e caso seja identificado eventuais atrasos ou prejuízos, os mesmos não impedirão o início do período de locação, conforme clausula 5.2. supra.

## 6. Prazo da locação.

6.1. O prazo inicial da locação será de 120 (cento e vinte) meses regido pelo regime *Built do Suit*, observadas as seguintes regras:

6.1.1. Visando garantir um fluxo financeiro capaz de permitir o retorno dos investimentos realizados pela **Bravo Dois** no projeto, além da remuneração pelo uso do imóvel, fica ajustado que durante os 120 (cento e vinte) meses, em nenhuma hipótese, poderá a presente locação ser rescindida pelas partes.

6.1.2. Após o período previsto na cláusula anterior, a **Siemens**, querendo, poderá desocupar o imóvel, sem a incidência de qualquer multa, penalidade ou reembolso. Para exercício desse direito, a **Siemens** deverá notificar a **Bravo Dois** da sua intenção, por carta registrada e



com aviso de recebimento, em 120 (cento e vinte) dias antes da data de desocupação.

6.1.3. Após o término dos 120 (cento e vinte) meses, a Siemens terá a opção de rescindir ou continuar com a presente locação. Caso a SIEMENS decida continuar com a locação, as Partes desde já concordam que o valor do aluguel será aquele de mercado, calculado a partir de avaliação imobiliária (valor médio) executada por 03 (três) empresas independentes, ou o valor então praticado, o que for menor. Nesta hipótese a locação perderá a característica de built to suit e passará a ser regulada pela Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações).

6.2. Em razão da peculiaridade da locação ora ajustada, e uma vez que a **Bravo Dois** executará a construção do prédio especialmente para atender as necessidades de uso da **Siemens**, na hipótese de rescisão deste contrato, ou devolução do imóvel antes da expiração do prazo contratual constante do item 6.1, por qualquer motivo imputável à **Siemens**, a **Siemens** continuará a dever à **Bravo Dois** o valor correspondente à somatória de todos os alugueres vincendos até o término do período de 120 (cento e vinte) meses iniciais.

6.2.1. Nesta hipótese a **Siemens**, a seu exclusivo critério, poderá optar pelo pagamento mensal dos alugueres ou pelo pagamento antecipado do valor total sendo aplicado para esta última opção um desconto de 1% (um por cento) ao mês.

6.3. Finda a locação, por qualquer motivo, a **Siemens** se obriga a restituir o imóvel locado, totalmente livre e desembaraçado de pessoas e coisas. É de responsabilidade da **Siemens** zelar pela manutenção do prédio e suas instalações pelo prazo que durar a locação, de forma que seja possível restituí-lo a **Bravo Dois**, ao término do contrato, em bom estado de conservação e asseio, ressalvados os desgastes de uso normal.

6.4. A **Bravo Dois** contratará um perito para elaboração de um laudo da edificação no momento de sua entrega a Siemens, para que a mesma entregue a edificação no final do período de locação em conformidade com o documento. Antes da desocupação e entrega do prédio, a **Siemens** deverá convocar a **Bravo Dois**, com pelo menos 10 (dez) dias úteis de antecedência, para uma vistoria conjunta. Naquela oportunidade, as partes celebrarão um termo simplificado, indicando a plena aceitação quanto às condições do prédio e instalações, ou os reparos e respectivos ajustes que consensualmente alcançarem naquele momento.

6.5. Não sendo celebrado o termo previsto na cláusula anterior, o recebimento das chaves se dará com a ressalva da apuração das condições do prédio. A constatação de que o imóvel não se encontra em bom estado

de conservação e asseio, necessitando de obras ou serviços de reparação por danos causados por culpa da Siemens, imporá a **Siemens** a obrigação de indenizar o valor despendido na realização de ditos reparos, que deverão ser objeto de 03 (três) orçamentos prévios, optando-se pelo menor deles. Sem prejuízo de tal obrigação, a **Siemens** ficará também responsável pelo pagamento do valor da locação até o término das obras de reparação limitado a 60 (sessenta) dias da data de sua desocupação.

## 7. Renovação do contrato.

- 7.1. Findo o período 120 (cento e vinte) meses, é facultado à **Siemens** o direito de renová-la por até mais 120 (cento e vinte) meses, ou período superior acordado entre as Partes, pelo regime típico da Lei 8.245/91. Neste caso serão aplicadas as condições dispostas no item 6.1.3.

## 8. Valor do aluguel e correção monetária.

- 8.1. Os pagamentos dos alugueres serão efetuados em até 5 dias do mês subseqüente ao mês vencido, e o valor mensal inicial será de **R\$ 189.372,25 (cento e oitenta e nove mil, trezentos e setenta e dois reais e vinte e cinco centavos)**, data base março de 2009.
- 8.2. O pagamento do aluguel ficará suspenso desde a data da celebração deste contrato, até o advento do termo inicial da locação.
- 8.3. O vencimento do primeiro aluguel ocorrerá no 5º (quinto) dia útil do mês subseqüente à comunicação ou ocorrências que comprovem o termo inicial da locação, previsto para não antes de 01 de dezembro de 2010.
- 8.3.1. O valor do primeiro aluguel será calculado *pro-rata-tempore*.
- 8.4. O pagamento dos alugueres será realizado por meio de depósito em conta corrente de titularidade da Bravo 2, a ser posteriormente definida, valendo os comprovantes de depósito como recibos de pagamento.
- 8.5. Os valores dos alugueres serão reajustados monetariamente de acordo com a variação positiva anual do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Em caso da apuração da variação do índice de reajuste for negativa para certo período, tal variação será automaticamente adicionada à variação do período seguinte.

8.5.1. Na extinção do índice eleito na cláusula anterior, ou na impossibilidade de sua utilização, ficará automaticamente adotado como substituto o IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços, série Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas). Na extinção ou impossibilidade de utilização também do índice substitutivo, ficará automaticamente adotado o IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), e finalmente, na falta ou impossibilidade de utilização também deste, o reajuste do aluguel será calculado pela variação do ICV/DIEESE (Índice do Custo de Vida, divulgado pelo Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos).

8.6. O reajuste dos alugueres será feito anualmente, de forma automática, independentemente de qualquer aviso ou notificação, e a data-base estipulada pelas partes para referido reajuste é a de março de 2009.

8.7. Se até o vencimento do aluguel o índice "cheio" do ano anterior, por qualquer razão, não for integralmente conhecido, impedindo o cálculo exato do valor do locativo, a **Siemens** pagará o valor não reajustado, sendo o reajuste objeto de cobrança complementar no aluguel subsequente.

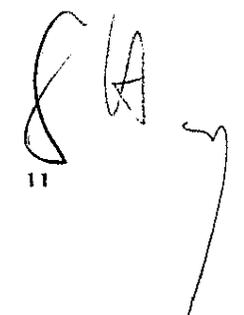
## 9. Destinação do imóvel.

9.1. O imóvel objeto desta locação deverá ser utilizado pela **Siemens** ou por empresa a esta Coligada, Controlada, Controladora, ou ainda empresas que prestem serviços para as mesmas, vedada a utilização para outra finalidade, observadas ainda as restrições de zoneamento impostas pela municipalidade e eventuais limitações ou restrições estabelecidas em normas estaduais ou federais.

## 10. Encargos da locação.

10.1. A partir do termo inicial da locação, passa a ser de responsabilidade da **Siemens** também o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel e devidos após aquela data, em especial o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e as taxas municipais.

10.2. É obrigação da **Siemens** enviar à **Bravo Dois** os comprovantes dos pagamentos dos encargos locatícios por ela diretamente efetuados, em até 10 (dez) dias corridos após a solicitação pela **Bravo Dois**.



- 10.3. O não pagamento de quaisquer dos encargos especificados nos respectivos vencimentos caracterizará infração contratual, que autoriza a **Bravo Dois** a cobrar a quantia devida da **Siemens**.

## 11. Cessão e transferência de direitos deste contrato.

- 11.1. É facultado à **Bravo Dois** onerar, ceder, transferir ou negociar, a qualquer título, os créditos imobiliários derivados deste contrato, a quem lhe convier, pelo preço e condições que ajustar, independentemente de anuência ou prévio conhecimento da **Siemens**, desde que mantidas todas as condições estabelecidas neste Contrato.
- 11.2. A cessão deste contrato, ou sublocação total ou parcial do imóvel por parte da **Siemens**, dependerá de prévio e escrito consentimento da **Bravo Dois**, firmado por seu representante legal, ressalvadas as hipóteses de cessões, sublocações ou empréstimos à empresas controladas, controladoras, coligadas, subsidiárias ou pertencentes ao mesmo grupo econômico da **Siemens** ou que prestem serviços para a mesma.

## 12. Alienação e oneração do imóvel.

- 12.1. Na hipótese de alienação do imóvel objeto da presente locação, o adquirente estará sujeito a todos os termos e condições deste contrato, obrigando-se a cumpri-lo integralmente.
- 12.2. Caso a **Bravo Dois** pretenda alienar o imóvel ora locado, fica assegurado à **Siemens** o direito de preferência na aquisição.
- 12.2.1. Não haverá direito de preferência da **Siemens** quando se tratar de alienação, a qualquer título, do imóvel objeto deste contrato, a empresas coligadas, controladas, subsidiárias ou integrantes do mesmo grupo econômico da **Bravo Dois**.

## 13. Benfeitorias e acessões.

- 13.1. Desejando realizar benfeitorias de qualquer espécie no imóvel locado, que impliquem em alteração de sua infra-estrutura, a **Siemens** deverá apresentar, por escrito, suas necessidades e projetos, para análise preliminar da **Bravo Dois**, a quem compete decidir sobre a realização do investimento, com o conseqüente acréscimo no aluguel, ou pela autorização ou não para que a **Siemens** realize as obras por sua própria conta. A autorização dar-se-á sempre por escrito. A realização de obras sem autorização escrita da **Bravo Dois** será entendida como violação do

presente contrato, sujeitando a **Siemens** às penalidades aqui previstas, e ao restabelecimento do prédio ao estado anterior.

13.1.1. Para as alterações e/ou benfeitorias que não impliquem em alterações de área construída, de infra-estrutura ou uso do imóvel, não será necessário a solicitação de autorização prévia e escrita da **Bravo Dois**, apenas comunicação por parte da **Siemens**.

13.2. Considerando a atipicidade do presente contrato, as benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel pela **Siemens**, com ou sem autorização da **Bravo Dois**, ainda que necessárias, não serão indenizáveis e não autorizarão o eventual exercício do direito de retenção.

13.3. Desde que seja possível e não implique danos ao imóvel, quaisquer benfeitorias ou acessões poderão ser removidas quando do término da locação ou rescisão deste contrato.

#### 14. Penalidades.

14.1. O pagamento do aluguel após a data de vencimento acarretará multa de (i) 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, se a purgação da mora ocorrer dentro de 30 (trinta) dias corridos; (ii) 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, se a purgação da mora ocorrer após 30 (trinta) dias corridos. Em qualquer caso, sobre o valor em atraso incidirão juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária pelo índice eleito, calculados ambos *pro rata die*, desde a data do vencimento, até aquela do efetivo pagamento. O atraso superior a 60 (sessenta) dias, no entanto, autorizará também a rescisão do presente contrato e a retomada do prédio.

14.2. Considerando a natureza do presente ajuste, e os investimentos relevantes feitos pela **Bravo Dois** para sua execução, enquanto perdurar o prazo inicial de 120 (cento e vinte) meses da relação locatícia, a **Siemens** assume o compromisso de manter ininterrupto o fluxo do aluguel, e assim, caso a **Siemens** venha a dar causa à rescisão deste contrato antes do termo final de locação, ficará obrigada ao pagamento da integralidade dos alugueres vincendos.

14.3. Se a **Bravo Dois** não concluir as obras nos prazos fixados neste instrumento, ficará sujeita ao pagamento de uma multa equivalente a 20%

(vinte por cento) do valor convencionado para os primeiros 12 (doze) meses da locação, proporcionalmente aos dias e meses de atraso.

14.4. No caso de rescisão unilateral pleiteada pela **Bravo Dois** antes do término das obras, esta deverá indenizar a Siemens conforme abaixo:

- i. Caso a rescisão se dê antes do término das obras, esta deverá indenizar a Siemens em 20% (vinte por cento) do valor da locação não realizada, limitado ao mínimo de 06 (seis) alugueres.

## 15. Desapropriação.

- 15.1. No caso de desapropriação do imóvel locado, o presente contrato será considerado terminado de pleno direito, desoneradas as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, ressalvada à **Siemens** a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

## 16. Garantias e Seguros.

- 16.1. A fiadora identificada no preâmbulo, na qualidade de principal pagadora da locatária, assina o presente instrumento com expressa renúncia aos benefícios que lhe são concedidos pelos artigos 827, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro, declarando conhecer o presente contrato em todos seus termos e condições, e por cuja execução responde solidariamente com a **Siemens**, responsabilidade essa que se estende aos pagamentos dos alugueis e seus reajustes (contratuais, judiciais ou amigáveis), impostos, taxas, energia elétrica, bem como as demais obrigações aqui estabelecidas, até efetiva entrega das chaves do imóvel à **Bravo Dois**.

- 16.2. Além da manutenção e reparos que se fizerem necessários para preservação do prédio e equipamentos instalados, e das despesas de consumo, tais como energia elétrica, telefone, gás e outros serviços públicos que forem utilizados no imóvel, a **Siemens** fica obrigada também à contratação de seguro, no ato da ocupação do imóvel, com cobertura para (i) incêndio/raio/explosão; (ii) danos elétricos; (iii) impacto de veículos/queda de aeronave (iv) vendaval e granizo; (v) perda de aluguel, observando-se as seguintes coberturas mínimas:



| Garantias/Modalidades/Coberturas   | Cobertura                               |
|--|---|
| Incêndio, raio, explosão, implosão e fumaça  | R\$ [25.000.000,00]                     |
| Alagamentos e inundações   | R\$ [1.000.000,00]                      |
| Vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos e queda de aeronaves | R\$ [5.000.000,00]                      |
| Danos elétricos  | R\$ [1.000.000,00]                      |
| Tumultos, greves, lockout e atos dolosos   | R\$ [1.000.000,00]                      |
| Aluguel – perda em decorrência de incêndio, raio, explosão, implosão e fumaça          | R\$ [2.220.000,00]<br>Opção em 12 meses |

16.2.1. A apólice de seguro deverá ser apresentada pela **Siemens** à **Bravo Dois** no prazo de 30 (trinta) dias, contados do termo inicial da locação, sob pena de, não o fazendo, fica a **Bravo Dois** autorizada a contratar ela própria o seguro e exigir da **Siemens** o pagamento do respectivo prêmio. Neste caso, apólice de seguro deverá conter cláusula impedindo ação de regresso da seguradora contra a **Siemens** em caso de ocorrência de sinistro.

16.2.2. A seguradora deverá ser previamente aprovada pela **Bravo Dois**, que figurará como beneficiária. A apólice do seguro deverá conter cláusula prevendo que qualquer indenização devida deverá ser paga preferencialmente para a **Bravo Dois** ou outra pessoa a quem esta endossar a apólice, até o limite de seus interesses financeiros.

16.2.3. Caso a seguradora formule exigências que extrapolem as normas previstas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, os custos de adequação correrão por conta exclusiva da **Siemens**.

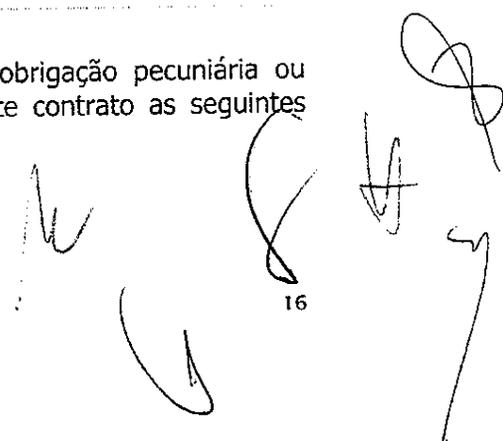
16.3. A contratação e pagamento do prêmio de seguro de construção do empreendimento é de responsabilidade da **Bravo Dois** com vigência exclusiva no período da construção.

## 17. Disposições Gerais.

17.1. Aplicam-se ainda à locação ora contratada as seguintes disposições gerais:

- i. a **Bravo Dois** poderá, dentro do horário comercial, vistoriar livremente o imóvel, sempre que necessário, devendo cientificar a **Siemens**, por escrito, com 5 (cinco) dias úteis de antecedência;
- ii. eventual tolerância de qualquer das partes quanto ao cumprimento das regras aqui fixadas, seja de que natureza for, não gerará direitos, não será interpretada como novação contratual, nem alterará qualquer cláusula deste instrumento;
- iii. na utilização do imóvel locado, a **Siemens** responderá isoladamente por todas as sanções que lhe possam ser aplicadas, em decorrência de infrações que venha a cometer, isentando a **Bravo Dois** de qualquer responsabilidade;
- iv. terminada a construção, a **Bravo Dois** deverá averbá-la perante o registro imobiliário competente, de forma que a **Siemens** fique habilitada a registrar este contrato de locação à margem da matrícula, para todos os fins legais;
- v. todo e qualquer documento, intimação e afins, relativos a tributos, multas e exigências dos Poderes Públicos, mesmo que endereçados à **Siemens**, mas referentes ao imóvel, deverão ser comunicados de imediato à **Bravo Dois**.
- vi. no caso de incêndio, ou qualquer acidente que obrigue a reconstrução do imóvel, ocasionados por falha comprovada da **Siemens**, esta permanece obrigada ao pagamento do aluguel no período da reconstrução.
- vii. A **Bravo Dois** poderá ceder ou transferir este contrato a outra empresa de seu mesmo grupo econômico, mediante a celebração do competente termo aditivo com anuência da Siemens, visando a alteração da empresa Locadora, desde que a nova empresa passe a deter a propriedade ou os direitos sobre a propriedade do imóvel, e sejam mantidas as mesmas condições do presente contrato.

17.2. Além do descumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou contratual, poderão ensejar a rescisão do presente contrato as seguintes situações:

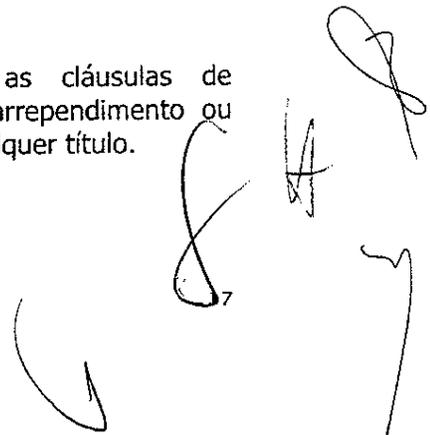


16

- i. pedido de auto-falência de qualquer uma das partes;
- ii. pedido de falência não devidamente elidido de qualquer uma das partes;
- iii. pedido de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer uma das partes;
- iv. proposição, a qualquer credor ou classe de credores, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial de qualquer uma das partes, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- v. requerimento de recuperação judicial de qualquer uma das partes, independentemente de deferimento do processamento ou de concessão pelo juiz competente;
- vi. descumprimento de quaisquer exigências ou normas que venham a agredir o meio ambiente ou interferir nas políticas públicas de preservação ambiental, conforme legislação e normas infra-legais pertinentes.

## 18. Disposições Espaciais.

- 18.1. Em razão da peculiaridade da locação ora ajustada, e uma vez que a **Bravo Dois** executará a construção do prédio especialmente para atender as necessidades de uso da **Siemens**, visando os aspectos de funcionalidade e desenvolvimento específicos de suas atividades, conforme enunciado no início deste instrumento, esta não poderá ser rescindida pelas partes no período inicial de locação.
- 18.2. Eventual alteração na legislação federal que suprima, restrinja ou subordine vantagens tributárias legitimamente esperadas pela **Siemens**, mercê do formato da presente contratação, não constituirão justa causa para interrupção ou suspensão do pagamento dos alugueres devidos. De igual forma, não serão oponíveis à **Bravo Dois**, e não constituirão justa causa para a denúncia do presente contrato, eventuais alterações de mercado, ainda que imprevisíveis.
- 18.3. O presente contrato é celebrado com as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, não comportando arrependimento ou desistência, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.



18.4. Todas as notificações, solicitações e avisos, entre outros, de uma Parte à outra, relacionados com este instrumento, deverão ser feitos por escrito e serão efetivados se (i) encaminhados ou entregues pessoalmente, contra recibo; (ii) enviados por carta registrada, com aviso de recebimento; ou (iii) transmitidos por fax ou e-mail, caso em que serão considerados recebidos no primeiro dia útil subsequente à data de envio, desde que acompanhados do comprovante de envio ou verificar-se a confirmação por escrito ou por qualquer outro meio que assegure ter o destinatário recebido a comunicação ou a notificação, para as seguintes pessoas, nos seguintes endereços e números de fax:

Pela Siemens Ltda: – Avenida Mutinga 3.800 – Pirituba – São Paulo \_SP – CEP 05110-901

Att: Sr. José Afonso Kuhn – SRE – [jose.kuhn@siemens.com](mailto:jose.kuhn@siemens.com) – tel.: 11 3908.2104 fax 11 3908.2112

Pela Bravo: Av. Indianópolis, 381, Moema São Paulo SP – CEP 04063-002.

Att: Sra Marcela Milano – Diretoria Corporativa – [mmilano@matec.com.br](mailto:mmilano@matec.com.br) – tel.: 11 3576.3409 fax 3576.3410

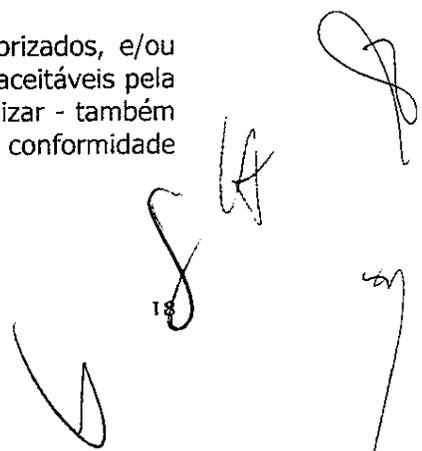
18.5. A **Bravo Dois** deverá apresentar antes do início dos serviços a análise de passivo ambiental que contemple análise de solo e água subterrânea.

## 19. Responsabilidade Corporativa na Cadeia de Fornecimento.

19.1. A **Bravo Dois** cumprirá com os princípios e os requisitos do "Código de Conduta Para os Fornecedores da Siemens", anexo a este instrumento na forma de Anexo V (doravante denominado como "Código de Conduta").

19.2. Se solicitado pela **Siemens**, a **Bravo Dois** deverá fornecer à **Siemens**, não mais de uma vez por ano, a critério da **Bravo Dois**, (i) uma auto-avaliação escrita em formulário a ser fornecido pela **Siemens** ou (ii) um relatório escrito aprovado pela **Siemens**, no qual descreverá as ações tomadas ou a serem tomadas pela **Bravo Dois** para garantir sua conformidade com o Código de Conduta.

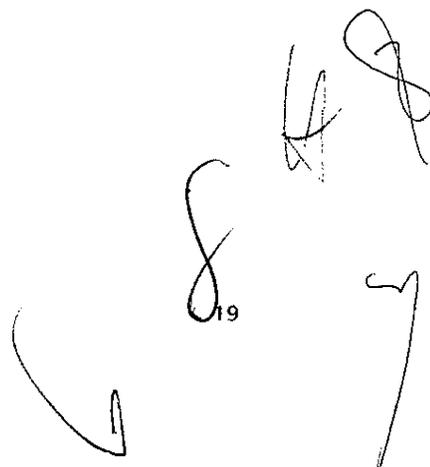
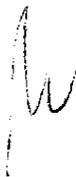
19.3. A **Siemens** e seus agentes e representantes autorizados, e/ou terceiros nomeados pela **Siemens** que sejam razoavelmente aceitáveis pela **Bravo Dois**, terão o direito (mas não serão obrigados) a realizar - também nas instalações da **Bravo Dois** - inspeções para constatar a conformidade da **Bravo Dois** com o Código de Conduta.



19.4. Todas as inspeções poderão ser realizadas apenas mediante notificação escrita prévia da **Siemens**, durante o horário normal de trabalho, de acordo com as leis relativas à proteção de dados, e não interferirá excessivamente nas atividades comerciais da **Bravo Dois** nem violará quaisquer acordos de confidencialidade existentes entre a **Bravo Dois** e terceiros. A **Bravo Dois** colaborará de modo razoável com quaisquer inspeções realizadas. Cada uma das partes arcará com as suas despesas relacionadas com tais inspeções.

19.5. Além de quaisquer outros direitos e recursos que a **Siemens** possa ter, caso a **Bravo Dois** deixe de cumprir de modo material ou recorrente ao Código de Conduta, ou a **Bravo Dois** negue o direito da **Siemens** de realizar inspeções, nos termos do parágrafo terceiro deste artigo, depois de fornecer à **Bravo Dois** uma notificação razoável e uma oportunidade razoável para solucionar o problema, a **Siemens** poderá rescindir este contrato e/ou quaisquer ordens de compra emitidas na vigência deste contrato sem que a ela seja atribuída qualquer responsabilidade.

19.6. As falhas materiais incluem as seguintes, embora não se limitem a elas: incidentes de trabalho infantil, corrupção e suborno e a falha no cumprimento dos requisitos de proteção ao meio ambiente constantes do Código de Conduta. A garantia contratual de notificação e oportunidade de solucionar o problema não se aplicará às violações de requisitos e de princípios relativos ao trabalho infantil, conforme disposto no Código de Conduta, bem como nos casos de falha intencional no cumprimento dos requisitos de proteção ao meio ambiente determinados no Código de Conduta.



**20. Foro.**

20.1. Eleggem as partes o foro da comarca de São Paulo, Capital, para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias ou questões oriundas deste contrato.

As partes firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**Bravo Dois Empreendimentos Imobiliários Ltda. (LOCADORA)**

\_\_\_\_\_  
**Siemens Ltda. (LOCATÁRIA)**



**Peter Händel**

**Siemens Eletroeletrônica Ltda. (FIADORA)**

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome: Jose Afonso Kuhn  
RG.: 1.597.947 SSP-PR  
CPF: 319.732.059-04

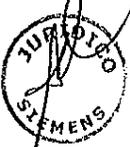
\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG.:  
CPF:

---

Instrumento  
Particular de  
Segundo Aditivo ao  
Contrato de Locação  
por Encomenda e  
Outras Avenças  
("Built to Suit")

---

*[Handwritten signature]*

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITIVO AO  
CONTRATO DE LOCAÇÃO POR ENCOMENDA E OUTRAS  
AVENÇAS ("BUILT TO SUIT")**

**I. PARTES.**

**1. São partes neste instrumento:**

**Bravo Dois  
Empreendimentos  
Imobiliários Ltda.**

sociedade empresária com sede na Avenida Indianópolis nº. 381, Moema, São Paulo-SP, CEP 04063-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 10.910.814/0001-17, neste ato representada por seu representante legal, Sr. *Luiz Augusto Milano*, doravante denominada **Bravo Dois**;

**Siemens Ltda.**

sociedade empresária com sede na Avenida Mutinga nº. 3.800, Pirituba, São Paulo-SP, CEP 05110-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 44.013.159/0001-16, neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados, doravante denominada **Siemens**;

**Siemens  
Eletroeletrônica  
Ltda.**

sociedade empresária com sede sito à Avenida Abiurana, 1655 A, Distrito Industrial, Manaus - Amazonas, inscrita no CNPJ/MF: 34.558.841/0001-30 como fiadora, neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados, doravante denominada **Fiadora**;



## II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

### 2. Considerando:

- i. que, em 29 de junho de 2009 as partes firmaram "Instrumento Particular de Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças (*"Built to Suit"*), doravante denominado simplesmente Contrato, por meio do qual estipularam que a **Bravo Dois** adquiriria um imóvel e nele construiria, às suas expensas, as edificações encomendadas e objetivadas pela **Siemens**, conforme descritas no Contrato, locando-o à **Siemens** em regime atípico de locação *"Built to Suit"*;
- ii. que, por meio do Contrato, as partes estipularam que sobre o imóvel a **Bravo Dois** destacaria uma área do terreno de 31.000m<sup>2</sup> (trinta e um mil metros quadrados), conforme estabelecido no "Anexo III - Desenho de Implantação" do Contrato, e sobre a mesma construiria uma área edificada total de 10.500,00m<sup>2</sup> (dez mil e quinhentos metros quadrados), destinada às atividades da **Siemens**, conforme condições contratualmente definidas e características constantes dos anexos ao Contrato, doravante denominada **Parte 01-A**;
- iii. que, de acordo com o estabelecido na cláusula 3.2.1 do Contrato a **Bravo Dois** se comprometia a manter área livre complementar anexa à área destacada para a **Parte 01-A**, conforme estabelecido no "Anexo III - Desenho de Implantação" do Contrato, pelo prazo de 02 (dois) anos a partir da assinatura do Contrato, ou seja, até 29 de junho de 2011, e a critério da **Siemens** nela edificar adicionalmente uma área de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) pelo preço de locação correspondente a R\$ 14,50 (quatorze reais e cinquenta centavos) por metro quadrado por mês, valor este na base econômica de março/2009, doravante denominada **Parte 01-B**;
- iv. que através de medições posteriores efetuadas conjuntamente pela **Bravo Dois** e **Siemens** em março/2011 concluiu-se que a área efetivamente construída referente à **Parte 01-A** é de 10.664,26m<sup>2</sup> (dez mil seiscientos e sessenta e quatro metros quadrados e vinte e seis décimos)



ao invés dos 10.500,00m<sup>2</sup> (dez mil e quinhentos metros quadrados) estabelecidos no Contrato;

v. que, na cláusula 3.2.2 do Contrato, as partes estipularam que, caso a **Siemens** decidisse aumentar a área edificada além da área edificada de 10.500,00m<sup>2</sup> (dez mil e quinhentos metros quadrados), por uma área adicional de 16.000m<sup>2</sup> (dezesseis mil metros quadrados), a **Bravo Dois** garantiria tal locação a um valor de R\$ 12,50 (doze reais e cinquenta centavos) por metro quadrado por mês, valor este na base econômica de março/2009. Para tanto, estipulou-se que a **Siemens** deveria informar sua intenção por escrito à **Bravo Dois** até o dia 28 de fevereiro de 2010;

vi. que a **Siemens** tempestivamente optou por exercer a opção de ampliação prevista na cláusula 3.2.2 do Contrato, encomendando à **Bravo Dois** a construção de um novo galpão de uso logístico e industrial, com área construída de 15.149,78m<sup>2</sup> (quinze mil cento e quarenta e nove metros quadrados setenta e oito décimos), igualmente tratando-se de locação por encomenda em regime atípico "*Built to Suit*", tendo a referida contratação sido firmada em 18 de junho de 2010 por meio do "Instrumento Particular de Aditivo ao Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças ("*Built to Suit*")", doravante denominado Primeiro Aditivo, contendo os anexos deste instrumento as características e especificações para sua edificação, doravante denominada **Parte 02**;

vii. que, por meio do **Primeiro Aditivo**, as partes estipularam que sobre o imóvel a **Bravo Dois** destacaria adicionalmente uma área do terreno de 35.310,34m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil trezentos e dez metros quadrados e trinta e quatro décimos) conforme estabelecido no "Anexo III - Desenho de Implantação" do Primeiro Aditivo visando a implantação da **Parte 02** e sobre a mesma construiria uma área edificada total de 15.149,78m<sup>2</sup> (quinze mil cento e quarenta e nove metros quadrados setenta e oito décimos), destinadas às atividades da **Siemens** conforme condições contratualmente definidas e características constantes dos anexos do Primeiro Aditivo para a execução da doravante denominada **Parte 02-A**;

viii. que conforme cláusula 3.2.1 do Primeiro Aditivo, as partes estipularam que a **Bravo Dois** edificaria dentro da área do terreno destacada para a **Parte 02-A**, e anexo à área edificada de 15.149,78m<sup>2</sup> (quinze mil cento e quarenta e nove metros quadrados e setenta e oito décimos)



área adicional edificada com 4.678,00m<sup>2</sup> (quatro mil, seiscentos e setenta e oito metros quadrados), doravante denominada **Parte 02-B**, tendo a **Siemens** o direito de preferência pela locação dessa área edificada adicional, pelo prazo de 1 (um) ano da data de assinatura do Primeiro Aditivo, ou seja, até 18 de Junho de 2011, e que a **Bravo Dois** garantiria tal locação a um valor de R\$ 12,50 (doze reais e cinquenta centavos) por metro quadrado/mês, valor este na base econômica de março/2009);

ix. que a **Siemens** confirma através deste Segundo Aditivo seu interesse na locação da área adicional de 4.678,00m<sup>2</sup> garantido o preço de R\$ 11,37 (onze reais e trinta e sete centavos) por metro quadrado por mês, valor na base econômica de março/2009, a partir de 01 de outubro de 2012;

x. que as partes manifestaram a vontade de firmarem entendimentos para regularização das condições contratuais, em especial visando a edificação da área complementar de 4.678,00m<sup>2</sup> (quatro mil seiscentos e setenta e oito metros quadrados), pela **Bravo Dois**, para atender às necessidades de uso da **Siemens**, sob encomenda e segundo suas especificações, com a locação desta área pela **Siemens** em regime atípico "*Built to Suit*";

xi. que, em virtude de suas especificidades, a presente contratação "*Built to Suit*", durante os primeiros 120 (cento e vinte) meses de vigência tem caráter "*intuitu personae*", uma vez que a **Bravo Dois** executará as construções especialmente para atender às necessidades de uso da **Siemens**, e segundo suas especificações, visando os aspectos de funcionalidade e desenvolvimento próprios de suas atividades;

xii. que a **Siemens** declara ter conhecimento de que, durante os primeiros 120 (cento e vinte) meses de vigência os valores adiante fixados para os alugueres, bem como as condições especiais de pagamento, não têm relação com as práticas comuns de mercado para locações típicas, pois visam prioritariamente garantir um fluxo financeiro que permita o retorno dos investimentos realizados no projeto pela **Bravo Dois**, além da remuneração pelo uso do imóvel, e sua securitização ou transformação em valores mobiliários negociáveis no mercado de capitais;

xiii. que, por se tratar de uma operação "*Built to Suit*", e portanto uma contratação atípica, no tocante ao



primeiro período da locação suas relações jurídicas subjacentes afastam a disciplina da Lei 8.245/91 no que tange (a) à denúncia unilateral para rescisão antecipada do contrato sem o pagamento de todos os alugueres contratados, e (b) à revisão do aluguel para ajustá-lo às condições do mercado, além de outras disposições daquele diploma que sejam incompatíveis com a natureza e vulto dos investimentos inerentes ao negócio celebrado;

resolvem as partes firmar o presente "Instrumento Particular de Segundo Aditivo ao Contrato de Locação por Encomenda e Outras Avenças (*"Built to Suit"*), doravante denominado Segundo Aditivo, que vigorará sob as cláusulas e condições seguintes.

### III. DAS ÁREAS SEGREGADAS DO TERRENO E DAS ÁREAS EDIFICADAS

#### 3. Áreas dos Terrenos e Áreas Construídas

3.1 Por meio deste instrumento ficam definidas as seguintes áreas de terreno como destacadas para cada fase do empreendimento conforme "Anexo III – Desenho de Implantação Revisado" deste Segundo Aditivo, sobre parte do imóvel localizado na Rodovia SP 300 Dom Gabriel P. B. Couto, Gleba B, Bairro e Distrito Jacaré, Município e Comarca de Cabreúva, São Paulo, bem como suas respectivas áreas construídas:

3.1.1 Para a execução da **Parte 01-A** do empreendimento a **Bravo Dois** destacou inicialmente uma área de 30.780,00m<sup>2</sup> (trinta mil e setecentos e oitenta metros quadrados), área esta corrigida neste instrumento para 25.036,97m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil e trinta e seis metros quadrados e noventa e sete décimos) e sobre ele construiu efetivamente 10.664,26m<sup>2</sup> (dez mil seiscentos e sessenta e quatro vírgula vinte e seis metros quadrados), ao invés dos 10.500,00m<sup>2</sup> (dez mil e quinhentos metros quadrados) estabelecidos no Contrato, de acordo com os projetos de construção, memoriais descritivos e especificações constantes do Anexo I – Memorial Descritivo do Contrato.

3.1.2 Para a possível execução da **Parte 01-B** do empreendimento a **Bravo Dois** destacou 18.610,93m<sup>2</sup> (dezoito mil e seiscentos e dez metros quadrados e noventa e três décimos) complementarmente à área reservada para a execução da **Parte 01-A**, e a reservou até 28 de junho de 2011, data esta entendida como limite para a **Siemens** exercer seu direito de opção pela construção por parte da **Bravo Dois** de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros



quadrados) adicionais, de acordo com os projetos de construção, memoriais descritivos e especificações a serem definidos.

3.1.3 Para a execução da **Parte 02-A** do empreendimento a **Bravo Dois** destacou originalmente 35.310,34m<sup>2</sup> (trinta e um mil metros quadrados), área esta corrigida neste instrumento para 38.033,02m<sup>2</sup> (Trinta e oito mil e trinta e três metros quadrados e dois décimos) e sobre ele construiu efetivamente 15.376,62m<sup>2</sup> (quinze mil trezentos e setenta e seis vírgula sessenta e dois metros quadrados), ao invés dos 15.149,78m<sup>2</sup> (quinze mil cento e quarenta e nove metros quadrados e setenta e oito décimos) estabelecidos no Primeiro Aditivo, de acordo com os projetos de construção, memoriais descritivos e especificações constantes do "Anexo I – Memorial Descritivo" do Contrato.

3.1.4 Para a execução da **Parte 02-B** do empreendimento não está previsto no Primeiro Aditivo o destaque de área adicional visto que a mesma será construída dentro da área destacada para a Parte 02-A. A **Bravo Dois** edificará a **Parte 02-B** com 4.678,00m<sup>2</sup> (quatro mil seiscentos e setenta e oito metros quadrados) de acordo com os projetos de construção, memoriais descritivos e especificações constantes dos anexos deste Segundo Aditivo.

3.2 Tendo em vista que as partes destacadas do imóvel discriminadas no Item 3.1 supra, em razão do procedimento de desmembramento em curso, será destacada do todo do imóvel passando a constituir matrícula(s) própria(s), a Siemens desde já declara ciência e concorda com referido desmembramento e que a locação atípica do imóvel aqui firmada está adstrita a área acima mencionada, acrescida de suas acessões.

## IV. DOS PRAZOS E PREÇOS DE LOCAÇÃO, DAS CONDIÇÕES DE REAJUSTE E DE PAGAMENTO

### 4. Preços, Prazos, Reajuste e Pagamento

4.1 Os preços de locação do período sob regime "*Built to Suit*" deste Segundo Aditivo devem ser entendidos como base março/2009 e sujeitos a reajustes aplicados anualmente conforme estabelecido nas cláusulas 8.5, 8.5.1, 8.6 e 8.7 do Contrato.

4.2 Os preços de locação do período regido pela Lei 8245/91 (Lei do Inquilinato) será determinado, de comum acordo entre as partes, com base em preços de mercado à época, calculado a partir de avaliação imobiliária (valor médio)



A handwritten signature in the left margin.

Handwritten signature and initials in the right margin.

executada por 03 (três) empresas independentes, ou o valor então praticado, o que for menor.

- 4.3 O preço de locação do período sob regime "*Built to Suit*" na base econômica de março/2009 da **Parte 01-A** será de R\$ 14,50 (quatorze reais e cinquenta centavos) por metro quadrado por mês, calculado para uma área construída de 10.500m<sup>2</sup> (dez mil e quinhentos metros quadrados) até março/2011, totalizando R\$ 152.250,00 (cento e cinquenta e dois mil duzentos e cinquenta reais) por mês, e a partir de abril/2011 para uma área corrigida de 10.664,26m<sup>2</sup> (dez mil seiscentos e sessenta e quatro metros quadrados vinte e seis décimos) totalizando R\$ 154.631,77 (cento e cinquenta e quatro mil seiscentos e trinta e um reais e setenta e sete centavos).
- 4.4 O preço de locação do período sob regime "*Built to Suit*" na base econômica de março/2009 de uma eventual **Parte 01-B** será de R\$ 14,50 (quatorze reais e cinquenta centavos) por metro quadrado por mês, calculado para uma área construída de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil e metros quadrados) totalizando R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) por mês.
- 4.5 O preço de locação do período sob regime "*Built to Suit*" na base econômica de março/2009 da **Parte 02-A** será de R\$ 11,67 (onze reais e sessenta e sete centavos) por metro quadrado por mês, calculado para uma área construída total de 15.376,62m<sup>2</sup>, totalizando R\$ 179.445,15 (cento e setenta e nove mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e quinze centavos) por mês.
- 4.6 O preço de locação do período sob regime "*Built to Suit*" na base econômica de março / 2009 da **Parte 02-B** será de R\$ 11,37 (onze reais e trinta e sete centavos) por metro quadrado por mês, calculado para uma área construída de 4.678,00m<sup>2</sup>, totalizando R\$ 53.188,86 (cinquenta e três mil cento e oitenta e oito reais e oitenta e seis centavos) por mês.
- 4.7 O prazo de locação da **Parte 01-A** se iniciou em 01/10/2009 e se estenderá por 240 meses até 30/09/2029, sendo os primeiros 120 meses regidos pelo regime "*Built to Suit*" e os 120 meses finais regidos pela Lei 8245/91 (Lei do Inquilinato).
- 4.8 O prazo de locação de uma eventual **Parte 01-B** será de 240 meses, descontados o número de meses decorridos entre o início do período de locação da **Parte 01-A** e da **Parte 01-B**, contados a partir do início do período de locação da **Parte 01-B**, sendo os 120 meses iniciais regidos pelo regime "*Built to Suit*" e os restantes finais regidos pela Lei 8245/91 (Lei do Inquilinato).
- 4.9 O prazo de locação da **Parte 02-A** se iniciou em 01/03/2011 e se estenderá por 240 meses até 28/02/2031, sendo os primeiros 120 meses regidos pelo regime "*Built to Suit*" e os 120 meses finais regidos pela Lei 8245/91 (Lei do Inquilinato).



A handwritten signature in the bottom left corner of the page.

A handwritten signature and some scribbles in the bottom right corner of the page.

4.10 O prazo de locação da **Parte 02-B** será de 240 meses, descontados o número de meses decorridos entre o início do período de locação da **Parte 02-A** e da **Parte 02-B**, contados a partir do início do período de locação da **Parte 02-B**, sendo os 120 meses iniciais regidos pelo regime "Built to Suit" e os restantes finais regidos pela Lei 8245/91 (Lei do Inquilinato).

## I. DA CONSTRUÇÃO E CONDIÇÕES DA PARTE 02-B:

5.1 Pelo presente Segundo Aditivo a **Bravo Dois** se compromete a desenvolver e entregar no prazo máximo de 30 de Setembro de 2012, assim como a **Siemens** se compromete a locar a partir de 01 de Outubro de 2012, pelo regime de locação atípica, observadas as condições estabelecidas neste instrumento, área com metragem total de 4.678m<sup>2</sup> (quatro mil, seiscentos e setenta e oito metros quadrados), nos termos do projeto e memorial descritivo constantes dos anexos deste Segundo Aditivo,

5.2 A **Bravo Dois** garante à **Siemens** a locação da área correspondente à Parte 02-B a um valor de R\$ 11,37 (onze reais e trinta e sete centavos) por metro quadrado por mês, observada a data base março/2009.

5.2.1. Caso a Siemens não venha a utilizar, total ou parcialmente a área da Parte 02-A atualmente ocupada por armazenagem horizontal e pelo Modcenter de motores no total de 2.731 m<sup>2</sup> para armazenagem vertical, o preço do m<sup>2</sup> da Parte 02-B será ajustado proporcionalmente a área não ocupada da referida área por armazenagem vertical, de R\$ 11,37 por m<sup>2</sup> para até o máximo de R\$12,50 m<sup>2</sup> na base de Marco de 2009.

5.3 Compromete-se ainda a **Bravo Dois** a respeitar as características e especificações constantes dos seguintes anexos que, igualmente firmados pelas partes, constituem parte integrante deste Segundo Aditivo:

Anexo I – Memorial Descritivo Parte 02-B;

Anexo II - Cronograma Físico Parte 02-B;

Anexo III - Desenho de Implantação Revisado;

Anexo IV - Desenho da Fachada Traseira da Parte 02-B.

5.4 No tocante à **Parte 02-B** o presente Segundo Aditivo tem objeto certo e determinado. Serviços e obras não previstos nos projetos, adicionais e/ou



modificações de qualquer ordem, solicitadas pela **Siemens**, não estão incluídas no preço, e serão objeto de faturamento adicional.

5.5 O prazo previsto tem em conta os projetos originalmente aprovados por ambas as partes conforme documentos anexos ao presente Segundo Aditivo. Havendo solicitação da **Siemens** para realização de serviços ou obras adicionais, necessidade de que tais serviços ou obras adicionais solicitados pela **Siemens** sejam realizadas, ou ainda modificações solicitadas pela **Siemens** de qualquer natureza no projeto aprovado, fica desde já estabelecido que as obras adicionais ou modificações solicitadas pela **Siemens** se (i) não tiverem impacto no cronograma de entrega das obras, (ii) a alteração solicitada puder ser entregue sem prejuízo do início do prazo de locação e (iii) caso acarretem impacto no início da locação, sejam aprovadas pela cessionária, observado o quanto disposto no item 11.1 deste instrumento. Caso a **Bravo Dois** concorde com a implementação das alterações solicitadas, observado o aqui disposto, o prazo para conclusão das obras será acrescido do número de dias úteis suficientemente necessários para realização de tais serviços ou obras adicionais, sendo certo que os prazos adicionais deverão ser negociados pelas partes.

5.6 O prazo para conclusão das obras da **Parte 02-B**, previsto para 30 de setembro de 2012, será automaticamente dilatado na hipótese de se verificar que o índice pluviométrico, no período de sua execução, foi superior em 10% (dez por cento), ou mais, que aquele verificado na média do mesmo período dos anos 2008 a 2010. Para o cálculo dos dias a serem prorrogados em função das chuvas ocorridas durante a execução das obras, será utilizada a seguinte fórmula:

$$\frac{(A - B)}{(A - C)};$$

Em que:

A – Índice pluviométrico do mês que se quer medir;

B – Média aritmética do Índice pluviométrico de igual período de 2008 a 2010;

C – Número de dias em que houve chuva dentro do mês medido.

5.7 Além da manutenção e reparos que se fizerem necessários para preservação do prédio e equipamentos instalados, e das despesas de consumo, tais como energia elétrica, telefone, gás e outros serviços públicos que forem utilizados no imóvel, a **Siemens** fica obrigada também à contratação de seguro conjunto abrangendo a **Parte 02-A** e **Parte 02-B** em substituição ao contratado pela



**Siemens** para a **Parte 02-A** conforme estipulado na cláusula 16.2 do Primeiro Aditivo, no ato da ocupação da **Parte 02-B**, com cobertura para (i) incêndio/raio/explosão; (ii) danos elétricos; (iii) impacto de veículos/queda de aeronave (iv) vendaval e granizo; (v) perda de aluguel, observando-se as seguintes coberturas mínimas:

| Incidências/Eventos/Coberturas   | Cobertura                               |
|--|---|
| Incêndio, raio, explosão, implosão e fumaça  | R\$ [32.500.000,00]                     |
| Alagamentos e inundações   | R\$ [1.300.000,00]                      |
| Vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos e queda de aeronaves | R\$ [6.500.000,00]                      |
| Danos elétricos  | R\$ [1.300.000,00]                      |
| Tumultos, greves, lockout e atos dolosos   | R\$ [1.300.000,00]                      |
| Aluguel - perda em decorrência de incêndio, raio, explosão, implosão e fumaça          | R\$ [2.886.000,00]<br>Opção em 12 meses |

## VI. DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

6.1 Por meio do presente Segundo Aditivo, as partes resolvem aditar o item 11.2, passando a vigorar com a redação a seguir disposta, tanto do Contrato como do Primeiro Aditivo, incidindo, portanto, sobre todas as fases objeto dos referidos instrumentos:

6.1.1 A cessão deste contrato, ou sublocação total ou parcial do imóvel por parte da **Siemens**, dependerá de prévio e escrito consentimento da **Bravo Dois**, firmado por seu representante legal, ressalvadas as hipóteses de cessões, sublocações ou empréstimos à empresas controladas, controladoras, coligadas, subsidiárias ou pertencentes ao mesmo grupo econômico da **Siemens**, hipótese em que a **Siemens** se manterá solidariamente responsável pelo cumprimento das obrigações estabelecidas neste contrato, em especial a obrigação de pagamento dos aluguéis e será mantida a garantia fidejussória prestada pela Fiadora, com a qual se declara ciente e concorda.



## VII. DAS RATIFICAÇÕES

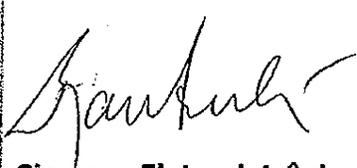
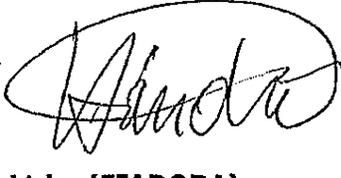
7.1 Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas do Contrato e do Primeiro Aditivo que não apresentem incompatibilidade com presente Segundo Aditivo, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento.

Elegem as partes o foro da comarca de São Paulo, Capital, para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias ou questões oriundas deste contrato.

As partes firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

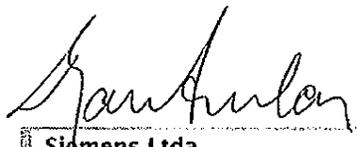
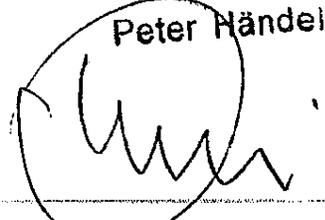
São Paulo, 01 de maio de 2011

**Bravo Dois Empreendimentos Imobiliários LTDA**

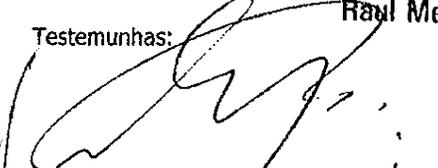
**Siemens Eletroeletrônica Ltda. (FIADORA).**

Raul Melo de Freitas                      Peter Händel

Siemens Ltda.                                      ADILSON A. PRIMO

Testemunhas:

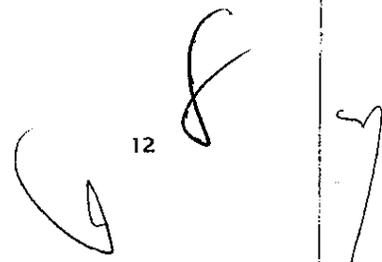


Nome: Jose Afonso Kuhn  
RG: 1.587.847-28PR.

Nome: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_



12



ANEXOS:

Anexo I – Memorial Descritivo Parte 02-B

Anexo II – Cronograma Físico Parte 02-B

Anexo III – Desenho de Implantação Revisado

Anexo IV – Desenho da Fachada Traseira Parte 02-B



Anexo IV  
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

| n  | Data <sub>n</sub> | PMT <sub>n</sub> | Numerador <sub>n</sub> | Ta <sub>n</sub> |
|----|-------------------|------------------|------------------------|-----------------|
| 1  | 07/10/2011        | 371,279.13       | setembro-11            | 1.1334507401    |
| 2  | 09/11/2011        | 371,279.13       | setembro-11            | 1.0782505100    |
| 3  | 07/12/2011        | 371,279.13       | setembro-11            | 1.1443959397    |
| 4  | 09/01/2012        | 371,279.13       | setembro-11            | 1.0653392308    |
| 5  | 08/02/2012        | 371,279.13       | setembro-11            | 1.1072676316    |
| 6  | 07/03/2012        | 382,074.05       | março-12               | 1.2716087319    |
| 7  | 10/04/2012        | 382,074.05       | março-12               | 1.1715706789    |
| 8  | 09/05/2012        | 382,074.05       | março-12               | 1.2653545313    |
| 9  | 08/06/2012        | 382,074.05       | março-12               | 1.2634001511    |
| 10 | 09/07/2012        | 382,074.05       | março-12               | 1.2861100084    |
| 11 | 08/08/2012        | 382,074.05       | março-12               | 1.2851113390    |
| 12 | 10/09/2012        | 382,074.05       | março-12               | 1.3088170677    |
| 13 | 09/10/2012        | 382,074.05       | março-12               | 1.3576981994    |
| 14 | 07/11/2012        | 382,074.05       | março-12               | 1.4322424029    |
| 15 | 07/12/2012        | 382,074.05       | março-12               | 1.4109572607    |
| 16 | 09/01/2013        | 382,074.05       | março-12               | 1.4384692083    |
| 17 | 07/02/2013        | 382,074.05       | março-12               | 1.4669269613    |
| 18 | 07/03/2013        | 382,074.05       | março-13               | 1.5695979923    |
| 19 | 09/04/2013        | 382,074.05       | março-13               | 1.5039785624    |
| 20 | 08/05/2013        | 382,074.05       | março-13               | 1.5839551845    |
| 21 | 07/06/2013        | 382,074.05       | março-13               | 1.5928740770    |
| 22 | 09/07/2013        | 382,074.05       | março-13               | 1.6025172685    |
|    | 07/08/2013        | 382,074.05       | março-13               | 1.6617606246    |

|    |            |            |          |              |
|----|------------|------------|----------|--------------|
| 23 |            |            |          |              |
| 24 | 09/09/2013 | 382,074.05 | março-13 | 1.6496419429 |
| 25 | 09/10/2013 | 382,074.05 | março-13 | 1.7111325994 |
| 26 | 07/11/2013 | 382,074.05 | março-13 | 1.7746683518 |
| 27 | 09/12/2013 | 382,074.05 | março-13 | 1.8159716386 |
| 28 | 08/01/2014 | 382,074.05 | março-13 | 1.8834299260 |
| 29 | 07/02/2014 | 382,074.05 | março-13 | 1.8801023138 |
| 30 | 07/03/2014 | 382,074.05 | março-14 | 2.0240307724 |
| 31 | 09/04/2014 | 382,074.05 | março-14 | 1.9528363839 |
| 32 | 07/05/2014 | 382,074.05 | março-14 | 2.1493446061 |
| 33 | 09/06/2014 | 382,074.05 | março-14 | 2.0591911698 |
| 34 | 09/07/2014 | 382,074.05 | março-14 | 2.1631063616 |
| 35 | 07/08/2014 | 382,074.05 | março-14 | 2.2222380540 |
| 36 | 09/09/2014 | 382,074.05 | março-14 | 2.2355250392 |
| 37 | 08/10/2014 | 382,074.05 | março-14 | 2.3482962742 |
| 38 | 07/11/2014 | 205,226.20 | março-14 | 1.0371657940 |
| 39 | 09/12/2014 | 205,226.20 | março-14 | 1.0536513183 |
| 40 | 07/01/2015 | 205,226.20 | março-14 | 1.1438132409 |
| 41 | 09/02/2015 | 205,226.20 | março-14 | 1.0647402080 |
| 42 | 09/03/2015 | 205,226.20 | março-15 | 1.2042883892 |
| 43 | 08/04/2015 | 205,226.20 | março-15 | 1.1510914514 |
| 44 | 07/05/2015 | 205,226.20 | março-15 | 1.2192692861 |
| 45 | 09/06/2015 | 205,226.20 | março-15 | 1.1667927804 |
| 46 | 08/07/2015 | 205,226.20 | março-15 | 1.2113112941 |
| 47 | 07/08/2015 | 205,226.20 | março-15 | 1.2080167306 |

|    |            |            |          |              |
|----|------------|------------|----------|--------------|
| 48 | 10/09/2015 | 205,226.20 | março-15 | 1.2049163747 |
| 49 | 07/10/2015 | 205,226.20 | março-15 | 1.3241044540 |
| 50 | 09/11/2015 | 205,226.20 | março-15 | 1.2992615364 |
| 51 | 09/12/2015 | 205,226.20 | março-15 | 1.2986786227 |
| 52 | 07/01/2016 | 205,226.20 | março-15 | 1.3960524507 |
| 53 | 11/02/2016 | 205,226.20 | março-15 | 1.3247075628 |
| 54 | 09/03/2016 | 205,226.20 | março-16 | 1.4476728658 |
| 55 | 07/04/2016 | 205,226.20 | março-16 | 1.4513273826 |
| 56 | 09/05/2016 | 205,226.20 | março-16 | 1.4554610986 |
| 57 | 08/06/2016 | 205,226.20 | março-16 | 1.4845109362 |
| 58 | 07/07/2016 | 205,226.20 | março-16 | 1.5145870687 |
| 59 | 09/08/2016 | 205,226.20 | março-16 | 1.4969026396 |
| 60 | 08/09/2016 | 205,226.20 | março-16 | 1.5770059866 |
| 61 | 07/10/2016 | 205,226.20 | março-16 | 1.6104681150 |
| 62 | 09/11/2016 | 205,226.20 | março-16 | 1.6451996083 |
| 63 | 07/12/2016 | 205,226.20 | março-16 | 1.7300916996 |
| 64 | 09/01/2017 | 205,226.20 | março-16 | 1.6710350962 |
| 65 | 08/02/2017 | 205,226.20 | março-16 | 1.7333781797 |
| 66 | 08/03/2017 | 205,226.20 | março-17 | 1.8710420927 |
| 67 | 07/04/2017 | 205,226.20 | março-17 | 1.8174364654 |
| 68 | 09/05/2017 | 205,226.20 | março-17 | 1.9342332454 |
| 69 | 07/06/2017 | 205,226.20 | março-17 | 1.9326897284 |
| 70 | 07/07/2017 | 205,226.20 | março-17 | 1.9808575063 |
| 71 | 09/08/2017 | 205,226.20 | março-17 | 1.9823816222 |
| 72 | 08/09/2017 | 205,226.20 | março-17 | 2.0826475298 |

|    |            |            |          |              |
|----|------------|------------|----------|--------------|
| 73 | 09/10/2017 | 205,226.20 | março-17 | 2.1378216659 |
| 74 | 08/11/2017 | 205,226.20 | março-17 | 2.2201067224 |
| 75 | 07/12/2017 | 205,226.20 | março-17 | 2.2815719056 |
| 76 | 09/01/2018 | 205,226.20 | março-17 | 2.3218016348 |
| 77 | 07/02/2018 | 205,226.20 | março-17 | 2.3891467854 |
| 78 | 07/03/2018 | 205,226.20 | março-18 | 2.5333597244 |
| 79 | 09/04/2018 | 205,226.20 | março-18 | 2.5129602958 |
| 80 | 09/05/2018 | 205,226.20 | março-18 | 2.6159679746 |
| 81 | 07/06/2018 | 205,226.20 | março-18 | 2.7243888051 |
| 82 | 09/07/2018 | 205,226.20 | março-18 | 2.7654998350 |
| 83 | 08/08/2018 | 205,226.20 | março-18 | 2.8593946821 |
| 84 | 10/09/2018 | 205,226.20 | março-18 | 2.9593351600 |
| 85 | 09/10/2018 | 205,226.20 | março-18 | 3.0903409496 |
| 86 | 07/11/2018 | 205,226.20 | março-18 | 3.2540148235 |
| 87 | 07/12/2018 | 205,226.20 | março-18 | 3.3302033718 |
| 88 | 09/01/2019 | 205,226.20 | março-18 | 3.4625440901 |
| 89 | 07/02/2019 | 205,226.20 | março-18 | 3.6050793113 |
| 90 | 08/03/2019 | 205,226.20 | março-19 | 3.8078501845 |
| 91 | 09/04/2019 | 205,226.20 | março-19 | 3.9036632954 |
| 92 | 08/05/2019 | 205,226.20 | março-19 | 4.1572420415 |
| 93 | 07/06/2019 | 205,226.20 | março-19 | 4.2843942781 |
| 94 | 09/07/2019 | 205,226.20 | março-19 | 4.5245735632 |
| 95 | 07/08/2019 | 205,226.20 | março-19 | 4.7632284111 |
| 96 | 09/09/2019 | 205,226.20 | março-19 | 4.9781954459 |
| 97 | 09/10/2019 | 205,226.20 | março-19 | 5.2927786941 |

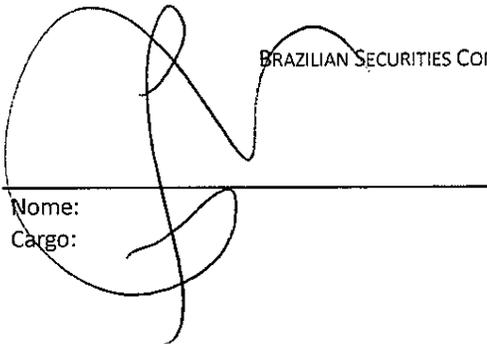
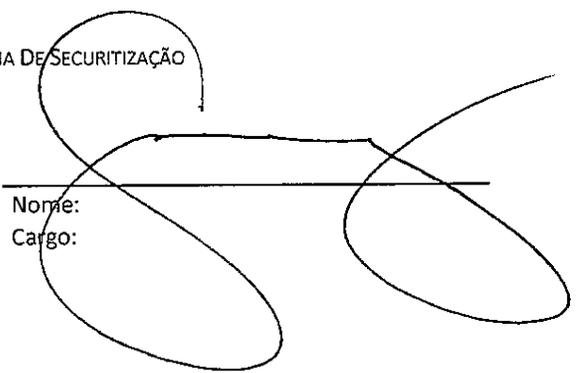
|     |            |            |          |                |
|-----|------------|------------|----------|----------------|
| 98  | 07/11/2019 | 205,226.20 | março-19 | 5.6429322949   |
| 99  | 09/12/2019 | 205,226.20 | março-19 | 6.0109866637   |
| 100 | 08/01/2020 | 205,226.20 | março-19 | 6.4525328841   |
| 101 | 07/02/2020 | 205,226.20 | março-19 | 6.8823641550   |
| 102 | 09/03/2020 | 205,226.20 | março-20 | 7.5038818418   |
| 103 | 08/04/2020 | 205,226.20 | março-20 | 8.0769374791   |
| 104 | 07/05/2020 | 205,226.20 | março-20 | 8.9313452138   |
| 105 | 09/06/2020 | 205,226.20 | março-20 | 9.7281804796   |
| 106 | 08/07/2020 | 205,226.20 | março-20 | 10.9101714026  |
| 107 | 07/08/2020 | 205,226.20 | março-20 | 12.2570682434  |
| 108 | 10/09/2020 | 205,226.20 | março-20 | 14.0197215267  |
| 109 | 07/10/2020 | 205,226.20 | março-20 | 16.4947539424  |
| 110 | 09/11/2020 | 205,226.20 | março-20 | 19.7955126000  |
| 111 | 09/12/2020 | 205,226.20 | março-20 | 24.7831075124  |
| 112 | 07/01/2021 | 205,226.20 | março-20 | 33.1986434211  |
| 113 | 09/02/2021 | 205,226.20 | março-20 | 49.8297952083  |
| 114 | 09/03/2021 | 205,226.20 | março-21 | 100.0000000000 |

ANEXO V-A  
DECLARAÇÃO

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Av. Paulista 1.374 - 15º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu estatuto social, em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários objeto da distribuição pública da 223ª Série da 1ª Emissão ("Oferta Restrita"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações por ela prestadas no Termo de Securitização de Créditos da 223ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização e nos demais documentos relacionados à Oferta Restrita.

São Paulo, 13 de setembro de 2011.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

|   |  |
|---|--|
| <br>Nome: _____<br>Cargo: _____ | <br>Nome: _____<br>Cargo: _____ |
|---|--|



Anexo V - B

DECLARAÇÃO

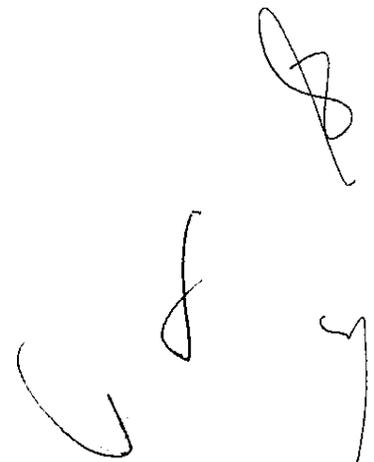
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida das Américas 500 - Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante da distribuição pública dos CRI da 223ª Série da 1ª Emissão ("Oferta Restrita") da Brazilian Securities Companhia de Securitização, neste ato, representada na forma de seu estatuto social declara, para todos os fins e efeitos, que (i) em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas, pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, no Termo de Securitização de Créditos da 223ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, e nos demais documentos relacionados à Oferta Restrita; e (ii) procedeu em 13 de setembro de 2011, nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931/04"), a custódia do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", celebrada em 13 de setembro de 2011 entre a Instituição Custodiante e a Bravo Dois Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Escritura de Emissão"), que lastreia a Oferta Restrita, conseqüentemente a custódia das Cédulas de Crédito Imobiliário objeto da Escritura de Emissão, as quais se encontram devidamente vinculadas aos CRIs; e (iii) registrou o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97 para os Certificados de Recebíveis Imobiliários Objeto da Oferta Restrita sobre os quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, nos termos da Cláusula Nona do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 223ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários" celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante em 13 de setembro de de 2011 ("Termo de Securitização"), bem como (ii) o próprio Termo de Securitização para registro, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados.

São Paulo, 13 de setembro de 2011.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
Instituição Custodiante

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CARGO:

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CARGO:



ANEXO V-C

DECLARAÇÃO

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima 3.400, 4º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social, em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, na qualidade de coordenador líder da distribuição pública dos CRIs da 223ª Série da 1ª Emissão (“Oferta Restrita”) da Brazilian Securities Companhia De Securitização, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas, pela Brazilian Securities Companhia De Securitização, no Termo de Securitização de Créditos da 223ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia De Securitização e nos demais documentos relacionados à Oferta Restrita.

São Paulo, 13 de setembro de de 2011.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

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

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

