3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME nº 8935793 /2016

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), as partes:

WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Amparo, Estado de São Paulo, na Avenida Waldir Beira, nº 1.000, sala A, Figueira, CEP 13.904-906, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoal Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 09.427.195/0001-25, com contrato social firmado em 10 de março de 2008, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE 35.2.2218841-2, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**CEDENTE**");

QUÍMICA AMPARO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Amparo, Estado de São Paulo, na Avenida Waldir Beira, nº 1.000, Figueira, CEP 13.904-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.461.789/0001-90, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**LOCATÁRIA**"); e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São, Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**CESSIONÁRIA**").

Sendo a **CEDENTE**, a **LOCATÁRIA** e a **CESSIONÁRIA** doravante denominadas, quando em conjunto, como "Partes" e, isoladamente e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) a **CEDENTE** é proprietária e legítima possuidora do terreno objeto da matrícula nº 33.341 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amparo, Estado de São Paulo ("Terreno"), cuja cópia integra o presente instrumento como Anexo I;

(ii) em 12 de setembro de 2008 a **CEDENTE** e a **LOCATÁRIA** celebraram o Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação Atípica e Outras Avenças (*Built-to-Suit*), posteriormente aditado em 30 de março de 2016 ("**Contrato de Locação Atípico**");

(iii) nos termos do **Contrato de Locação Atípico**, entre outras obrigações, a **CEDENTE** e a **LOCATÁRIA** contrataram sumariamente o quanto segue:

a) a **CEDENTE**, às suas expensas, obrigou-se a construir uma edificação no Terreno ("Imóvel") nos exatos termos necessários para que a **LOCATÁRIA** possa desenvolver sua atividade comercial específica ("Obras" e "Empreendimento", respectivamente). A **LOCATÁRIA**, em contrapartida, se obrigou a locar o Imóvel pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos ("Prazo da Locação");

b) a **CEDENTE** e a **LOCATÁRIA**, em 30 de março de 2016, celebraram um aditamento ao Contrato de Locação Atípico ("Aditamento ao Contrato de Locação Atípico"), por meio do qual a **CEDENTE** comprometeu-se a realizar a expansão do Imóvel ("Expansão") e a **LOCATÁRIA** comprometeu-se a locar a Expansão, que passará a integrar o Empreendimento, e que será fonte de aluguéis a serem pagos pela **LOCATÁRIA** ("Créditos Imobiliários do Aditamento");

c) a **CEDENTE** faz jus ao recebimento de aluguéis, conforme disposto no Anexo IV, com correção monetária na forma do **Contrato de Locação Atípico** ("Aluguel"), bem como de todos os seus acessórios, tais como

juros, penalidades, indenizações e demais consectários contratuais e legais previstos no **Contrato de Locação Atípico** ("Créditos Imobiliários");

d) a **CEDENTE** fará jus aos Créditos Imobiliários mediante a entrega do Imóvel nas condições e prazos previstos no **Contrato de Locação Atípico**, conforme cronograma de pagamentos previsto no **Contrato de Locação Atípico**;

e) os Créditos Imobiliários podem ser livremente cedidos pela **CEDENTE**, nos termos do **Contrato de Locação Atípico**;

(iv) a **CEDENTE** manifestou a intenção de ceder integralmente os Créditos Imobiliários à **CESSIONÁRIA**, que manifestou a intenção de adquiri-los;

(v) os Créditos Imobiliários estão representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), emitida nesta data pela **CEDENTE**;

(vi) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, podem ser livremente cedidos pela **CEDENTE**, nos termos do **Contrato de Locação Atípico**;

(vii) a **CESSIONÁRIA** é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514"), e que tem por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos;

(viii) a **CESSIONÁRIA** emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série 2.008-108, em 13 de setembro de 2008, lastreados em recebíveis decorrentes do Contrato de Locação Atípica ("CRI 108" e "Créditos Imobiliários dos CRI 108", respectivamente), sendo que, em assembleia geral dos titulares do CRI 108, realizada em 30 de março de 2016, foi aprovada a celebração do Aditamento ao Contrato de Locação Atípico;

(ix) a **CESSIONÁRIA** pretende securitizar tais créditos, mediante a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), por meio da celebração do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 374ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Termo de Securitização") em conformidade com a Lei nº 9.514, bem como com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); e

(x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Cessão, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.1. Pelo presente Contrato de Cessão, a **CEDENTE** cede e transfere à **CESSIONÁRIA**, neste ato, livre e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a **CESSIONÁRIA** adquire, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários decorrentes do **Contrato de Locação Atípico** ("Cessão de Créditos").

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8935793 2016

1.2. Os Créditos Imobiliários cedidos, descritos no Contrato de Locação Atípico, correspondem aos aluguéis anuais e/ou à indenização, conforme o caso, devidos pela **LOCATÁRIA**, corrigidos monetariamente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), ou o índice que vier a substituí-lo, conforme disposto no Contrato de Locação Atípico.

1.2.1 A cessão descrita na Cláusula 1.2. acima será efetuada mediante: (i) a recompra dos Créditos Imobiliários pela **CEDENTE** para que a **CESSIONÁRIA** efetue o resgate antecipado facultativo da totalidade dos CRI 108 proporcionalmente ao seu valor nominal unitário na data do evento de resgate; (ii) a devolução dos Créditos Imobiliários dos CRI 108 pela **CESSIONÁRIA** ao **CEDENTE**; e (iii) a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à **CESSIONÁRIA**, restando certo que o pagamento em dinheiro do Valor da Cessão é referente apenas aos Créditos Imobiliários do Aditamento.

1.2.2. Os Créditos Imobiliários consubstanciam-se nos Créditos Imobiliários do Aditamento acrescidos dos Créditos Imobiliários dos CRI 108.

1.3. A **CEDENTE** emitiu a CCI com coobrigação e responderá, na forma da lei, pela existência dos Créditos Imobiliários cedidos, pela execução das Obras, conforme regulada no Contrato de Locação Atípico, e pela solvência da **LOCATÁRIA** ("Coobrigação").

1.3.1. A **CEDENTE** reconhece que possui interesse econômico no resultado da operação, de forma que a Coobrigação não é prestada a título gratuito.

1.4. A **CEDENTE** se obriga a adotar todas as medidas necessárias para fazer a presente Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.

1.5. Os Créditos Imobiliários cedidos à **CESSIONÁRIA** abrangem: (i) todos os seus direitos acessórios, tais como correção monetária, juros remuneratórios, juros e encargos moratórios; e (ii) todas as garantias, privilégios, pretensões, ações e prerrogativas relativas a tais Créditos Imobiliários.

1.6. A presente Cessão de Créditos é realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula 2.1 abaixo.

1.7. A partir da celebração do presente Contrato de Cessão, as Partes reconhecem em caráter irrevogável e irretratável que, para todos os fins e efeitos de direito, todos os direitos da **CEDENTE** decorrentes dos Créditos Imobiliários advindos do **Contrato de Locação Atípico** passam a ser de titularidade da **CESSIONÁRIA**, não representando, no entanto, em qualquer momento, presente ou futuro, a assunção, pela **CESSIONÁRIA**, da posição contratual da **CEDENTE** ou da **LOCATÁRIA** em relação ao **Contrato de Locação Atípico**, tampouco de qualquer obrigação relacionada ao **Contrato de Locação Atípico**, às **Obras**, ou ao **Imóvel**.

1.8. A presente Cessão de Créditos se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até o vencimento e resgate destes. Considerando-se essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e a sua conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão e no **Contrato de Locação Atípico**, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI.

1.8.1. A Cessão de Créditos em relação ao Contrato de Locação Atípico, está suspensivamente condicionada, na forma do artigo 125 do Código Civil, à efetiva subscrição e integralização dos CRI, emitidos com lastro na CCI, decorrentes dos Créditos Imobiliários, na proporção das subscrições e integralizações verificadas no âmbito da oferta dos CRI ("Condição Suspensiva").

1.8.2. Fica a **CESSIONÁRIA**, a partir da implementação da Condição Suspensiva, investida da qualidade de única e legítima titular dos Créditos Imobiliários, restando automaticamente sub-rogada em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências e prerrogativas conferidos aos Créditos Imobiliários.

1.9. Exigências da CVM ou da CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"): A **CEDENTE** declara seu conhecimento de que a CVM ou a CETIP poderão realizar exigências relacionadas à emissão dos CRI, hipótese em que a **CEDENTE** se compromete a colaborar com a **CESSIONÁRIA** em tudo aquilo que lhe couber para sanar os eventuais vícios existentes, nos prazos concedidos pela CVM ou pela CETIP, conforme venha a ser solicitado pela **CESSIONÁRIA**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DA CESSÃO

2.1. O preço de cessão dos Créditos Imobiliários descrito é de R$ 56.784.613,12 (cinquenta e seis milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, setecentos e treze reais e doze centavos) ("Valor da Cessão") e será pago em moeda corrente nacional, à **CEDENTE**, nos termos da Cláusula 2.2 abaixo.

2.1.1. Do Valor da Cessão foi calculado descontando-se o fluxo financeiro dos Aluguéis à uma taxa de 10,00% a.a. (dez por cento ao ano).

2.2. O Valor da Cessão deverá ser pago pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE,** na forma descrita abaixo, mediante crédito na conta bancária nº 225.045.601-9, mantida pela **CEDENTE** na agência 0001-9, do Banco Votorantim S.A. (655) ("Conta Vinculada"):

a) os 6,06% (seis inteiros e seis centésimos por cento) do Valor da Cessão, perfazendo o valor de R$ 3.445.000,00 (três milhões quatrocentos e quarenta e cinco mil reais), serão depositados pela **CESSIONÁRIA** na Conta Vinculada de titularidade da **CEDENTE**, mantida junto ao Banco Votorantim S.A., bloqueada para movimentação pela **CEDENTE**. Esses recursos poderão ser investidos em aplicações de baixo risco, a critério da **CEDENTE**, e serão movimentados a partir da declaração emitida pela **CEDENTE** em relação ao estágio das Obras, o qual consta no Anexo II ao presente Contrato de Cessão, e em conformidade com o procedimento estabelecido abaixo na Cláusula 2.2.3 abaixo;

b) o valor de R$ 11.722.312,35 (onze milhões, setecentos e vinte e dois mil e trezentos e doze reais e quarenta e trinta e cinco centavos), pago à vista, diretamente à **CEDENTE**, desde que atendidas as condições estabelecidas na Cláusula 2.2.1 abaixo; e

c) o valor de R$ 41.617.300,77 (quarenta e um milhões, seiscentos e dezessete mil, trezentos reais e setenta e sete centavos) será utilizado, para amortização antecipada do CRI 108.

2.2.1. Condições Precedentes: O pagamento pela presente Cessão de Créditos está condicionado às seguintes condições ("Condições Precedentes"): (i) efetiva transferência da CCI para a **CESSIONÁRIA** e vinculação aos CRI; (ii) subscrição e integralização dos CRI representativos da totalidade dos Créditos Imobiliários; (iii) cumprimento das condições precedentes descritas na Cláusula 3.1. do Contrato de Distribuição (este conforme definido no Anexo III ao presente Contrato de Cessão); e (iv) o envio do termo de quitação pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE**, nos termos do Anexo V.

2.2.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não ocorra, o presente contrato será rescindido de pleno direito, sendo, por conseguinte, rescindidos os demais documentos relacionados à presente operação indicados no Anexo III a este Contrato de Cessão ("Documentos da Operação").

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME nº 8935793 A016

2.2.3. A liberação da parcela do Valor da Cessão estabelecida na Cláusula 2.2."a" acima, ocorrerá mediante o preenchimento das seguintes condições:

a) recebimento pela **CESSIONÁRIA** da declaração emitida pela **CEDENTE**, nos termos do Anexo II ao presente Contrato de Cessão, em relação ao estágio das Obras, relacionado ao imóvel objeto do **Contrato de Locação Atípico**; e

b) comunicação pela **CESSIONÁRIA** ao Banco Votorantim S.A., via e-mail, nos termos da Cláusula Nona abaixo, do percentual de obra executado, com a indicação expressa do valor que poderá ser liberado para a **CEDENTE,** conforme disposto no Anexo VI.

2.3. Mediante a presente Cessão de Créditos, os Créditos Imobiliários passarão a pertencer à **CESSIONÁRIA**, razão pela qual esta passará a exercer todas as medidas e ações tendentes à preservação de seus direitos.

2.4. Se por algum motivo ocorrer a rescisão do **Contrato de Locação Atípico** firmado entre a **CEDENTE**, na qualidade de locadora, e a **LOCATÁRIA**, sem que a **LOCATÁRIA** esteja obrigada ao pagamento da indenização prevista no respectivo contrato de locação, a **CEDENTE** se obriga a recomprar a CCI pelo valor presente, equivalente ao preço unitário dos CRI à época, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Cessão de Créditos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

3.1. A **CEDENTE** manterá a guarda, pelo prazo de duração da CCI, de 1 (uma) via de todos os Documentos da Operação.

3.2. **A CEDENTE** obriga-se a disponibilizar os Documentos da Operação à **CESSIONÁRIA** em até 5 (cinco) dias úteis contados de eventual solicitação nesse sentido.

3.3. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA QUARTA – DA COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Todas as providências de cobrança dos Créditos Imobiliários a serem realizadas após a presente data, bem como a condução de qualquer demanda administrativa ou judicial relacionada aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade integral da **CESSIONÁRIA** e deverão ser conduzidas às expensas do patrimônio separado do CRI.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

5.1. A presente cessão será formalizada mediante a transferência da CCI representativa dos Créditos Imobiliários no âmbito da CETIP. A **CEDENTE** deverá adotar, em nome da **CESSIONÁRIA,** todas as medidas que se fizerem necessárias a tornar a presente cessão boa, firme e valiosa, sendo que para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil, a **LOCATÁRIA** declara desde já estar ciente e de acordo com a cessão objeto deste Contrato de Cessão.

5.2. A negociação da CCI ocorrerá no âmbito da CETIP e será feita sem movimentação financeira, uma vez que o valor da presente cessão será pago na forma prevista neste instrumento, comprometendo-se a

CEDENTE a firmar as declarações que se fizerem necessárias a atestar a prévia quitação da presente Cessão de Créditos pela **CESSIONÁRIA**.

5.3. Registro: O presente Contrato de Cessão, e quaisquer posteriores aditamentos, serão registrados pela **CEDENTE**, às expensas da mesma, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Amparo, Estado de São Paulo em até 15 (quinze) dias contados da data da assinatura, devendo encaminhar à **CESSIONÁRIA** evidência do registro em até 5 (cinco) dias a contar do registro.

CLÁUSULA SEXTA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÃO DE INDENIZAÇÃO

6.1. Cada uma das Partes declara e garante à outra que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(b) este Contrato de Cessão e os Documentos da Operação são validamente celebrados e constituem obrigações legais, válidas, vinculantes e exequíveis, de acordo com os seus termos, sendo certo que esta declaração é feita por cada uma das Partes com relação aos Documentos da Operação dos quais sejam parte;

(c) a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenham sido obtidos;

(d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

(e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(f) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(g) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;

(h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8935793 /8616

(i) as declarações que prestaram neste Contrato de Cessão, ou em qualquer outro Documentos da Operação dos quais sejam parte, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas neste Contrato de Cessão sejam enganosas ou incompletas;

(j) todas as autorizações legais, regulamentares e societárias necessárias à celebração deste Contrato de Cessão e cumprimento das obrigações aqui previstas foram obtidas e encontram-se válidas na data da assinatura deste Contrato de Cessão;

(k) até a presente data, não tiveram proposto, contra si, qualquer medida judicial ou extrajudicial ou arbitral que pudesse trazer implicações ao **Contrato de Locação Atípico** ou aos Créditos Imobiliários, incluindo mas não se limitando, em que fosse pleiteada: (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas no **Contrato de Locação Atípico**; (ii) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade do **Contrato de Locação Atípico** ou de qualquer outro Documento Comprobatório; ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela **CESSIONÁRIA**, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários transferidos e cedidos por meio deste Contrato de Cessão; e

(l) o Valor da Cessão acordado entre as Partes na forma deste Contrato de Cessão representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários.

6.2. A **CEDENTE** declara ainda que:

(a) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários assegurados à **CEDENTE** nos termos do **Contrato de Locação Atípico**;

(b) o **Contrato de Locação Atípico** consubstancia-se em relação regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nele indicados;

(c) os Créditos Imobiliários e o **Contrato de Locação Atípico** existem e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, não sendo do conhecimento da **CEDENTE** a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da **CEDENTE** de celebrar o presente Contrato de Cessão ou de realizar a Cessão de Créditos;

(d) os Créditos Imobiliários decorrentes do **Contrato de Locação Atípico** têm natureza imobiliária podendo ser objeto de securitização imobiliária e lastro de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da Lei nº 9.514;

(e) os Créditos Imobiliários não são objeto, até a data de celebração deste Contrato de Cessão, de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, exceto conforme previsto neste Contrato de Cessão;

(f) não há até esta data qualquer direito, ação ou procedimento administrativo ou arbitral contra a **CEDENTE** ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a

qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução ou alteração de condição de pagamento dos Créditos Imobiliários;

(g) nenhuma parcela dos Créditos Imobiliários foi paga antecipadamente à **CEDENTE**, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente neste sentido;

(h) a sua situação econômica, financeira e patrimonial, na data em que esta declaração é feita, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

(i) não tem conhecimento de que a situação econômica, financeira e patrimonial da **LOCATÁRIA**, na data em que esta declaração é feita, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

(j) não há quaisquer fatos relativos à **LOCATÁRIA**, à **CEDENTE** ou aos Créditos Imobiliários que, até a presente data, deixaram ou deixarão de ser divulgados à Cessionária e cuja omissão, no contexto da cessão, faça com que qualquer declaração constante deste Contrato de Cessão seja enganosa, incorreta ou inverídica;

(k) salvo nos casos em que, de boa fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, que não possa causar: (i) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens ou nos resultados operacionais; ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade de cumprir suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante"), está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução de suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

(l) cumpre, em seus aspectos relevantes, o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos socioambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social,

(m) não há quaisquer pendências administrativas de caráter ambiental que haja investigação ou negociação com órgãos ambientais em andamento, bem como não é parte em quaisquer investigações conduzidas pelos departamentos de justiça do meio ambiente do Ministério Público do Estado de São Paulo, mediante inquéritos civis públicos ou quaisquer outros meios formais de investigação;

(n) não tem conhecimento de quaisquer (i) reclamações relacionadas à acidentes de trabalho que estejam sendo apuradas pela Promotoria de Justiça de Acidente do Trabalho contra a **CEDENTE** ou a **LOCATÁRIA**; e (ii) reclamações relacionadas às relações de consumo que estejam sendo apuradas pela Promotoria de Justiça do Consumidor contra a **CEDENTE** ou a **LOCATÁRIA**.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8935793 /2016

(o) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a **CEDENTE**, a **LOCATÁRIA** e/ou a **CESSIONÁRIA**, em qualquer tribunal, até a data deste Contrato de Cessão, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou este Contrato de Cessão;

(p) não realiza e nem autoriza, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários, a realizar, em benefício próprio ou para a Emissão: (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) qualquer ato que tenha violado qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada e atualmente em vigor; e/ou (d) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(q) não há quaisquer projetos ou processos de desapropriação do Imóvel em curso na esfera municipal, estadual e federal até a data deste Contrato de Cessão;

(r) não há quaisquer projetos ou processos de tombamento do Imóvel em curso na esfera municipal, estadual e federal até a data deste Contrato de Cessão; e

(s) todas as declarações e garantias que constam deste Contrato de Cessão, são, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes.

6.2.1. A **CEDENTE** compromete-se a comunicar a **CESSIONÁRIA** e o Agente Fiduciário, conforme o caso, em até 2 (dois) dias úteis, a contar da data da sua ciência: (i) caso quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes, e (ii) quando da ocorrência da Data da Conclusão da Obra.

6.3. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima seja alterada, comunicar tal fato às demais Partes imediatamente, em até 2 (dois) dias úteis, a contar da data da sua ciência.

6.4. Obrigação de Indenização: A **CEDENTE** obriga-se a manter indenes e a indenizar a **CESSIONÁRIA**, seus diretores, conselheiros e empregados, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela **CESSIONÁRIA** originados ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela **CEDENTE** nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão dolosa da **CEDENTE**; ou (iii) demandas, ações ou processos promovidos pela **CEDENTE** ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, Valor da Cessão, na eventualidade de integralização parcial dos CRI, bem como por toda e qualquer despesa extraordinária incorrida pela **CESSIONÁRIA** que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida diretamente em decorrência: (i) dos CRI, especialmente mas não se limitando ao caso das declarações acima prestadas serem ou se tornarem falsas, incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Operação, exceto nos casos de dolo ou culpa da **CESSIONÁRIA**; ou (iii) de mudanças na legislação brasileira, e que estejam diretamente

relacionadas à emissão dos CRI ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela **CESSIONÁRIA** ou contra ela intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, o **Contrato de Locação Atípico** e os direitos e prerrogativas da **CESSIONÁRIA** definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Tal pagamento será realizado pela **CEDENTE** no prazo de 5 (cinco) dias úteis contado do recebimento de comunicação escrita neste sentido, acompanhada das comprovações aqui exigidas. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações da **CEDENTE** nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela **CESSIONÁRIA** em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização por esta última realizadas.

6.4.1. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a **CEDENTE** se obriga a fornecer em até 2 (dois) dias úteis os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da **CESSIONÁRIA** contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na Cláusula 6.4 acima.

6.4.2. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 6.4 acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela **CESSIONÁRIA**, conforme aplicável, dentro de 15 (quinze) dias após o recebimento pela **CEDENTE** de comunicação por escrito da **CESSIONÁRIA**, conforme aplicável, indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas na Cláusula 6.4 acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela **CESSIONÁRIA**, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

6.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após sua emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário, pela **CESSIONÁRIA**, às expensas do **CEDENTE** ao agente fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à: (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a **CESSIONÁRIA** e/ou com os Titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário, de "relatório de horas" à **CESSIONÁRIA**. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido ao agente fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

6.6. Obrigações Adicionais: A **CEDENTE** compromete-se a entregar à **CESSIONÁRIA**, para fins de auditoria, as seguintes certidões e documentos referentes ao Imóvel: (i) certidão referente a multas relacionadas a infrações ao uso e ocupação do solo, emitida pelo órgão competente na esfera municipal, no prazo de 45 (quarenta e cinco dias) contados da data de assinatura deste Contrato de Cessão; (ii) certidão de zoneamento, uso e ocupação de solo, emitida pelo órgão competente na

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8935793 /2016

esfera municipal, no prazo de 45 (quarenta e cinco dias) contados da data de assinatura deste Contrato de Cessão; e (iii) comprovante de recolhimento da taxa de licenciamento que atesta a validade da Licença de Funcionamento da **LOCATÁRIA** para o exercício atual.

6.6.1. A **CEDENTE** e a **LOCATÁRIA** declaram que vêm tomando todas as providências necessárias para obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) relativo ao Imóvel, sob suas exclusivas responsabilidades e expensas, cabendo a elas a adoção de todas as medidas para atendimento das exigências emitidas pelo Corpo de Bombeiros da localidade do Imóvel. Neste sentido, a **CEDENTE** e a **LOCATÁRIA** desde já se assumem todas e quaisquer responsabilidades decorrentes da ausência deste alvará, perante a **CESSIONÁRIA** e quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de penalidades e indenizações de qualquer natureza.

CLÁUSULA SÉTIMA – PAGAMENTOS DEVIDOS PELA LOCATÁRIA

7.1. As Partes desde já convencionam que todos os valores eventualmente devidos para a **CEDENTE**, pela **LOCATÁRIA** ou por sua ordem, com relação aos Créditos Imobiliários deverão ser pagos diretamente à **CESSIONÁRIA**, mediante crédito na conta mantida pela **CESSIONÁRIA** sob o nº 03857-9, na agência 0910 do Banco Itaú-Unibanco S.A. (341) ("Conta Centralizadora") e vinculada exclusivamente aos CRI até às 16:00 horas da data de cada pagamento do Aluguel, conforme Anexo IV. Os recursos referidos nesta Cláusula serão integralmente destinados ao pagamento dos CRI até o resgate de tais títulos.

7.2. Caso receba quaisquer recursos relacionados aos Créditos Imobiliários diretamente da **LOCATÁRIA**, a **CEDENTE**, desde já, obriga-se a repassar tais recursos para a **CESSIONÁRIA**, no prazo máximo de até 1 (um) dia útil contado do recebimento.

7.3. No caso do descumprimento da obrigação acima, o valor não repassado ficará sujeito a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo repasse, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

7.4. Todos os pagamentos devidos à **CESSIONÁRIA** em virtude deste Contrato de Cessão deverão ser feitos livres de todos e quaisquer encargos tributários, quando incidentes, adicionado das demais despesas eventualmente necessárias para a realização do pagamento em questão.

7.5. É vedado à **LOCATÁRIA**, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes dos Créditos Imobiliários devidos pela **LOCATÁRIA** em face da **CEDENTE** ou em face da **CESSIONÁRIA**, contra qualquer outra obrigação assumida pela **CEDENTE** ou pela **CESSIONÁRIA** em face da **LOCATÁRIA**.

7.6. Todos e quaisquer valores relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário constituído pela **CESSIONÁRIA** por meio do Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 9.514.

7.7. O pagamento de quaisquer valores devidos nos termos deste Contrato de Cessão não desonera ou exime a **LOCATÁRIA** do pagamento de quaisquer outros valores devidos à **CEDENTE** ou à **CESSIONÁRIA** nos termos dos demais Documentos da Operação.

7.8. As obrigações de pagamento devidas pela **LOCATÁRIA** referentes à emissão de CRI, incluem, mas não se limitam, aos custos devidos ao assessor legal, instituição custodiante, banco liquidante, escriturador, securitizadora, despesas do coordenador, custos de registro e manutenção do lastro e dos CRI na CETIP e na ANBIMA, despesas de registro dos Documentos da Operação e despesas de notificações, bem como os custos para eventual publicação de aviso aos investidores dos CRI.

7.9. Condição Resolutiva: Sem prejuízo das obrigações referentes ao pagamento e reembolso de valores definidos neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, este Contrato de Cessão resolver-se-á de pleno direito, após envio de comunicação ou notificação, caso: (i) os CRI 108 não sejam quitados na mesma data da subscrição e integralização dos CRI; e/ou (ii) a **CESSIONÁRIA** não realize o pagamento do Valor da Cessão, na mesma data da subscrição e integralização dos CRI, sendo que, nesta hipótese, nada será devido à **LOCATÁRIA** por qualquer das Partes, inclusive pelas instituições responsáveis pela oferta dos CRI, a título de multa, indenização, perdas e danos, lucros cessantes, juros ou outras verbas reivindicadas sob qualquer outro pretexto ou argumento.

7.10. Na hipótese de ocorrência do estabelecido na Cláusula 7.9 acima, a resilição deste Contrato de Cessão ocorrerá de pleno direito, implicando a retrocessão dos Créditos Imobiliários e a extinção deste Contrato de Cessão.

7.11. Os pagamentos recebidos pela **CESSIONÁRIA** nos termos das Cláusulas acima deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação ou amortização extraordinária dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

7.12. Os recursos retidos na Conta Vinculada e na Conta Centralizadora serão aplicados em títulos públicos federais ou títulos de crédito privado e/ou certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira ou demais instituições fiscalizadas pelo Banco Central do Brasil, com liquidez diária e sem período de carência, e os valores que sobejarem após a quitação dos CRI serão devolvidos à **CEDENTE**, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do último pagamento realizado à construtora.

CLÁUSULA OITAVA – DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

8.1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários: Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

8.2. Vinculação aos CRI: Os pagamentos recebidos da **LOCATÁRIA** na forma da Cláusula Sétima acima, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a CCI e a Conta Centralizadora, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela **CESSIONÁRIA**, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da **CESSIONÁRIA**. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta Centralizadora:

(a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da **CESSIONÁRIA** em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");

(b) permanecerão segregados do patrimônio da **CESSIONÁRIA** até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8935793 2016

(c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da sua administração;

(d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da **CESSIONÁRIA**;

(e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da **CESSIONÁRIA**, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

8.3. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela **CESSIONÁRIA**, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

8.4. Ajuste dos Créditos Imobiliários Remanescentes: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser devolvidos pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE**, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela **CESSIONÁRIA** em conta corrente de titularidade da **CEDENTE**, ressalvados à **CESSIONÁRIA** os benefícios fiscais destes rendimentos.

8.5. Caso eventuais valores pagos pela **CEDENTE** sejam recebidos pela **CESSIONÁRIA**, que atuará na qualidade de mandatária da **LOCATÁRIA**, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil, depois da liquidação total do Patrimônio Separado, tais valores serão devolvidos à **CEDENTE** em até 5 (cinco) dias úteis da data que for notificada do seu recebimento.

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu envio conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Cessão:

Para a Cedente
WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.
Avenida Waldir Beira, nº 1.000, sala A, Figueira
Amparo – SP, CEP 13.904-906
At.: Sr. Antonio Carlos Lima
Tel.: (19) 3808-8185
E-mail: controle1@ype.ind.br

Para a Locatária
QUÍMICA AMPARO LTDA.
Avenida Waldir Beira, nº 1.000, Figueira
Amparo – SP, CEP 13.904-906
At.: Sr. Antonio Carlos Lima
Tel.: (19) 3808-8185
E-mail: controle1@ype.ind.br

Para a Cessionária
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar
São Paulo – SP
At.: George Verras
Tel.: (11) 4081-4754
E-mail: produtos.bs@grupopan.com

9.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

9.4. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

9.5. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das Partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte. Os direitos e recursos estabelecidos neste Contrato de Cessão são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

9.6. Multa: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor total do pagamento em atraso.

9.6.1. No caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações não pecuniárias da **CEDENTE** previstas neste Contrato de Cessão, não sanadas nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a **CESSIONÁRIA** deverá convocar uma assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre eventual vencimento antecipado não automático dos CRI.

9.7. Cessão de Obrigações: A **CEDENTE**, a **LOCATÁRIA** e a **CESSIONÁRIA** não poderão, sob qualquer hipótese, em qualquer momento, presente ou futuro, ceder quaisquer das obrigações por elas assumidas no âmbito do presente Contrato de Cessão, ressalvada as hipóteses de substituição previstas no Termo de Securitização.

9.8. Modificações: Qualquer modificação ao presente instrumento somente será válida se realizada por escrito e com a concordância das Partes. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da: (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8935793 /2016

9.9. Legislação Aplicável: O presente Contrato de Cessão será interpretado e regido de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.10. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Cessão de Créditos, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente Contrato de Cessão em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 30 de março de 2016.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura.)

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 30 de março de 2016)

WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME nº 8935793 /2016

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em30 de março de 2016)

QUÍMICA AMPARO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 30 de março de 2016)

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Aciane Marino
Cargo: Gerente de Operações

Nome: Roberto Saka
Cargo: Superintendente

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.572.625/0001-66
Bel. José Maria Siviero - Oficial

R.T.D.

Emol.	R$ 7.697,76
Estado	R$ 2.187,78
Ipesp	R$ 1.127,92
R. Civil	R$ 405,15
T. Justiça	R$ 528,31
M. Público	R$ 369,49
Iss	R$ 161,34
Total	R$ 12.477,75

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **8.935.793** em **08/04/2016** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **8.935.793** , em títulos e documentos.
São Paulo, 08 de abril de 2016

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

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8935793 /2016

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em30 de março de 2016)

TESTEMUNHAS:

Nome: Vanessa A.B. Nascimento
RG: RG: 44.959.338-1
CPF: CPF: 369.517.298-32

Nome: Fernando Salat Romero
RG: RG: 27.811.443-X
CPF: CPF: 303.655.098-41

ANEXO I

MATRÍCULA Nº 33.341 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AMPARO, ESTADO DE SÃO PAULO

(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Segue a matrícula na página seguinte)

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8935793 /2016

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Comarca de AMPARO - Est. S. Paulo

MATRÍCULA = 33.341 = | FOLHA = 01 = | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL

IMÓVEL: ÁREA DE TERRAS, situada com frente para a **RODOVIA SP 95**, no **BAIRRO DA FIGUEIRA**, nesta cidade, município e comarca de Amparo, com a área de 131.417,594 metros quadrados ou 13,1418 há ou 5.4305 alqueires, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no vértice BZJ M 0166, de coordenadas N 7.486.399,7359m e E 315.502,3730m, distante 1.065,385 metros com azimute de 268°50'32" do ponto de amarração P.A. (marco de concreto RN M 508 da Prefeitura Municipal de Amparo de coordenadas N 7.486.421,2649m e E 316.567,5407m), ponto este localizado no canteiro central próximo ao Portal de entrada da cidade de Amparo, do vértice BZJ M 0166, por alambrado, deste, segue confrontando com o imóvel de propriedade de Têxtil Tapecol S/A Indústria e Comércio, objeto da matrícula nº.21.445, com os seguintes azimutes e distâncias: 345°24'19" e 98,080 metros até o vértice BZJ M 0167, de coordenadas N 7.486.494,6515m e E 315.477,6588m; 15°23'46" e 61,684 metros até o vértice BZJ M 0168, de coordenadas N 7.486.554,1218m e E 315.494,0353m; 36°01'20" e 28,563 metros até o vértice BZJ M 0169, de coordenadas N 7.486.577,2233m e E 315.510,8333m; 65°13'23" e 26,399 metros até o vértice BZJ M 0170, de coordenadas N 7.486.588,2868m e E 315.534,8021m; 14°03'52" e 66,456 metros até o vértice BZJ M 0171, de coordenadas N 7.486.652,7505m e E 315.550,9517m; deste, segue confrontando com Terreno Marginal de Interesse Federal, com os seguintes azimutes e distâncias: 120°05'43" e 62,608 metros até o vértice BZJ M 0172, de coordenadas N 7.486.621,3563m e E 315.605,1197m; 93°15'22" e 22,210 metros até o vértice BZJ M 0173, de coordenadas N 7.486.620,0948m e E 315.627,2942m; 82°22'41" e 16,915 metros até o vértice BZJ M 0174, de coordenadas N 7.486.622,3383m e E 315.644,0597m; 90°19'38" e 25,471 metros até o vértice BZJ M 0175, de coordenadas N 7.486.622,1928m e E 315.669,5307m; 96°07'55" e 12,159 metros até o vértice BZJ M 0176, de coordenadas N 7.486.620,8940m e E 315.681,6201m; 90°40'51" e 18,101 metros até o vértice BZJ M 0177, de coordenadas N 7.486.620,6789m e E 315.699,7198m; 82°37'08" e 22,420 metros até o vértice BZJ M 0178, de coordenadas N 7.486.623,5591m e E 315.721,9535m; 66°04'53" e 11,447 metros até o vértice BZJ M 0179, de coordenadas N 7.486.628,2000m e E 315.732,4171m; 74°53'44" e 33,850 metros até o vértice BZJ M 0180, de coordenadas N 7.486.637,0208m e E 315.765,0981m; 79°55'03" e 21,343 metros até o vértice BZJ M 0181, de coordenadas N 7.486.640,7572m e E 315.786,1114m; 69°02'20" e 38,705 metros até o vértice BZJ M 0182, de coordenadas N 7.486.654,6033m e E 315.822,2552m; 64°40'45" e 17,925 metros até o vértice BZJ M 0183, de coordenadas N 7.486.662,2697m e E 315.838,4584m; 60°01'42" e 21,640 metros até o vértice BZJ M 0184, de coordenadas N 7.486.673,0806m e E 315.857,2047m; 47°12'53" e 33,773 metros até o vértice BZJ M 0185, de coordenadas N 7.486.696,0210m e E 315.881,9910m; 62°34'31" e 33,449 metros até o vértice BZJ M 0186, de coordenadas N 7.486.711,4271m e E 315.911,6809m; 68°36'03" e 17,809 metros até o vértice BZJ M 0187, de coordenadas N 7.486.717,9249m e E 315.928,2622m; 86°44'25" e 28,175 metros até o vértice BZJ M 0141, de coordenadas N 7.486.719,5270m e E 315.956,3916m; deste, segue confrontando com o imóvel situado na Rodovia SP 95, nº.1.000, de propriedade de Química Amparo Ltda., com os seguintes

Continua no verso

Registro de Imóveis e Anexos
Amparo - SP
José Osvaldo de Melo
Oficial
José Carlos de Melo
Sub do Oficial

Prot : 44042 - Mat : 33341

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Amparo - SP
052526
1209841-AA

MATRÍCULA = 33.341 = | FOLHA = 01 = VERSO

(seguintes) azimutes e distâncias: 179°32'36" e 417,638 metros até o vértice BZJ M 0140, de coordenadas N 7.486.301,9024m e E 315.959,7195m; ponto este, que dá início a confrontação com a Rodovia SP 95, Km 44 + 331,39 metros, a 25,00 metros do seu eixo, por alambrado; deste, segue confrontando com a Rodovia SP 95, faixa de domínio do D.E.R. – Departamento de Estrada de Rodagem, com os seguintes azimutes e distâncias: 278°04'50" e 10,100 metros até o vértice BZJ M 0188, de coordenadas N 7.486.303,3221m e E 315.949,7198m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 283°00'46" e 20,00 metros até o vértice BZJ M 0189, de coordenadas N 7.486.307,8255m e E 315.930,2335m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 287°06'28" e 20,000 metros até o vértice BZJ M 0190, de coordenadas N 7.486.313,7088m e E 315.911,1185m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 287°34'12" e 20,000 metros até o vértice BZJ M 0191, de coordenadas N 7.486.319,7463m e E 315.892,0515m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 287°30'28" e 140,000 metros até o vértice BZJ M 0192, de coordenadas N 7.486.361,8629m e E 315.758,5371m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 287°33'36" e 20,000 metros até o vértice BZJ M 0193, de coordenadas N 7.486.367,8970m e E 315.739,4691m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 285°27'31" e 20,000 metros até o vértice BZJ M 0194, de coordenadas N 7.486.373,2279m e E 315.720,1924m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 284°13'25" e 20,000 metros até o vértice BZJ M 0195, de coordenadas N 7.486.378,1420m e E 315.700,8057m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 281°56'31" e 20,000 metros até o vértice BZJ M 0196, de coordenadas N 7.486.382,2803m e E 315.681,2390m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 276°40'48" e 19,999 metros até o vértice BZJ M 0197, de coordenadas N 7.486.384,6066m e E 315.661,3757m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 277°42'36" e 20,001 metros até o vértice BZJ M 0198, de coordenadas N 7.486.387,2899m e E 315.641,5555m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 277°19'11" e 60,000 metros até o vértice BZJ M 0199, de coordenadas N 7.486.394,9344m e E 315.582,0444m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 277°18'24" e 20,000 metros até o vértice BZJ M 0200, de coordenadas N 7.486.397,4780m e E 315.562,2067m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 276°24'52" e 20,000 metros até o vértice BZJ M 0201, de coordenadas N 7.486.399,7124m e E 315.542,3317m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 272°38'24" e 20,000 metros até o vértice BZJ M 0202, de coordenadas N 7.486.400,6336m e E 315.522,3530m, a 25,00 metros do eixo da Rodovia SP 95; 267°25'38" e 20,000 metros até o vértice BZJ M 0166, ponto este, que finaliza a confrontação com a Rodovia SP 95, de Km 44 + 795,45 metros, a 25,00 metros do seu eixo, encerrando assim, a descrição.x.x.x

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME nº 8935793 A016

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Comarca de AMPARO - Est. S. Paulo

MATRÍCULA = 33.341 = | FOLHA = 02 = | LIVRO Nº 2 · REGISTRO GERAL

(inscrita no) CNPJ/MF sob nº.09.427.195/0001-25.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

REGISTRO ANTERIOR E DATA: Matrícula nº.32.369 livro 2-RG, de 28/04/2.009.x.x.

Amparo, 13 de setembro de 2010.

A Substituta do Oficial, _____ (Elaine Baradel Spajari).

Protocolo nº.96.074 de 26/05/2.010

****

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica,é autêntica da ficha a que se refere e o imóvel que se atude tem sua situação, com referências ao registro de alienações e constituições de ônus reais, integralmente noticiadas na presente reprodução, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº.6.015/73. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Amparo/SP, 22/02/2016.

Eu _____ Larissa Aparecida Bueno de Godoy, Escrevente, conferi, imprimi e assinei a presente certidão.
Código de Autenticidade: 1o 16443241237113 4/1LV233341
"Para efeitos notariais, a presente certidão é válida por (30) dias."

Registro de Imóveis e Anexos
Amparo – SP
Valor recebido pela certidão
Oficial .....:R$ 28,12
Estado .....:R$ 7,99
Carteira .....:R$ 4,12
Reg. Civil .....:R$ 1,48
Trib. Justiça .....:R$ 1,93
IMP. MUNICIPAL .....:R$ 1,40
Mp. Publico .....:R$ 1,35
TOTAL .....:R$ 40,39

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Amparo - SP

052527 12098-0-AA

Prot. 46042 - Mat.: 33341

Registro de Imóveis e Anexos
Amparo - SP
José Osvaldo de Melo
Oficial
José Carlos de Melo
Sub. do Oficial

ANEXO II
MODELO DE DECLARAÇÃO

Amparo, [●] de [●] de [●].

À
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar
São Paulo/SP, CEP 01310-916

A/C: George Verras

Ref.: ***Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.***

WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Amparo, Estado de São Paulo, na Avenida Waldir Beira, nº 1.000, sala A, Figueira, CEP 13.904-906, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.427.195/0001-25, com contrato social firmado em 10 de março de 2008, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE 35.2.2218841-2, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Cedente"), vem por meio da presente declaração ("Declaração"), nos termos da Cláusula 2.2.3 do ***Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*** celebrado em 30 de março de 2016 entre a Cedente, a Química Amparo Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Amparo; Estado de São Paulo, na Avenida Waldir Beira, nº 1.000, Figueira, inscrita no CNPJ/MF sob no 43.461.789/0001-90 e a Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Contrato de Cessão"), comunicar que:

Na presente data, o desenvolvimento das Obras relacionadas ao imóvel objeto do Contrato de Locação Atípico encontra-se da seguinte forma:

[redacted]	[redacted]
[●]	[●]

Os termos grafados em letras maiúsculas que não estiverem expressamente definidos nesta Declaração, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão.

Atenciosamente,

WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8935793 /2016

ANEXO III

LISTAGEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

1. Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação Atípica e Outras Avenças (*Built-to-Suit*), celebrado entra a WB Administração de Imóveis Ltda. e a Química Amparo Ltda. em 12 de setembro de 2008 e aditado em 30 de março de 2016;

2. Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre WB Administração de Imóveis Ltda., Brazilian Securities Companhia de Securitização e Química Amparo Ltda.;

3. Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado entre a WB Administração de Imóveis Ltda. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.;

4. Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.;

5. Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 374ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado entre esta última, o Banco Votorantim S.A. e a Química Amparo Ltda;

6. Boletim de Subscrição de Créditos Imobiliários da Imobiliários da 374ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

ANEXO IV

VALORES DOS ALUGUÉIS

#	Data de Pagamento do Aluguel	Valor Aluguel
1	09/09/2016	R$ 5.549.943,34
2	11/09/2017	R$ 6.268.693,34
3	11/09/2018	R$ 6.299.943,34
4	11/09/2019	R$ 6.299.943,34
5	10/09/2020	R$ 6.299.943,34
6	09/09/2021	R$ 6.299.943,34
7	09/09/2022	R$ 6.299.943,34
8	11/09/2023	R$ 6.299.943,34
9	11/09/2024	R$ 6.299.943,34
10	11/09/2025	R$ 6.299.943,34
11	10/09/2026	R$ 6.299.943,34
12	09/09/2027	R$ 6.299.943,34
13	11/09/2028	R$ 6.299.943,34
14	11/09/2029	R$ 6.299.943,34
15	11/09/2030	R$ 6.299.943,34
16	11/09/2031	R$ 6.299.943,34
17	09/09/2032	R$ 6.299.943,34
18	09/09/2033	R$ 6.299.943,34
19	11/09/2034	R$ 6.299.943,34
20	11/09/2035	R$ 6.299.943,34
21	11/09/2036	R$ 6.299.939,63

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8935793 /2016

ANEXO V

MODELO DE TERMO DE QUITAÇÃO

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São, Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de emissora ("Emissora" ou "Securitizadora") dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série 2.008-108, os quais foram lastreados em créditos imobiliários oriundos do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação Atípica e Outras Avenças (*Built-to-Suit*), celebrado entre Química Amparo Ltda. ("Locatária") e WB Administração de Imóveis ("Cedente"), em 12 de setembro de 2008, conforme aditado em 30 de março de 2016 ("Contrato de Locação Atípico" e "CRI 108", respectivamente) declara, de forma irrevogável e irretratável, que a Cedente pagou, quitou e liquidou integralmente a totalidade das obrigações de principal, de juros e todos os encargos devidos no âmbito dos CRI 108.

Nesse sentido, a Securitizadora, concede a mais ampla, plena, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação ao cumprimento de todas as obrigações, pecuniárias ou não, decorrentes: **(i)** dos CRI 108; e **(ii)** de quaisquer outros instrumentos celebrados no âmbito dos CRI 108, para nada mais reclamar ou pleitear da Cedente a qualquer título e a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer obrigação decorrente dos CRI 108, dos documentos mencionados acima e quaisquer outros instrumentos celebrados no âmbito dos CRI 108.

[local], [data].

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VI

CRONOGRAMA FÍSICIO-FINANCEIRO E DESEMBOLSOS PROGRAMADOS

Mês de Esperado para Envio da Declaração	[illegible]	Valor dos recursos da Conta Vinculada a ser liberado
Maio/2016	35%	R$ 1.060.000,00
Junho/2016	55%	R$ 1.325.000,00
Julho/2016	80%	R$ 1.060.000,00

OBS: Os meses esperados para envio da declaração de avanço de obras são meramente indicativos, sendo que a Cedente deverá enviar declaração atestando o percentual de obras concluídas para que sejam liberados os valores indicados na tabela acima.