

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL  
EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS – PRIMEIRA SÉRIE**

Pelo presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças – Primeira Série (adiante designado simplesmente como "Alienação Fiduciária" ou "Contrato"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei n.º 9.514/1997"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 11.076/2004"), as partes:

**ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.261.561/0001-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada como "Ecisa Engenharia");

**VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.325.439/0001-61, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada como "VL 100" e em conjunto com a Ecisa Engenharia, as "Fiduciantes");

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária"); e

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.745/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada como "BR Malls" ou "Devedora").

(adiante designadas em conjunto as Fiduciantes, a Fiduciária e a BR Malls como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

**CONSIDERANDO QUE:**

(a) a Devedora emitirá 225.000 (duzentas e vinte e cinco mil) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a contar com garantias reais adicionais, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), em 23 de maio de 2016 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a contar com Garantias Reais Adicionais a serem prestadas por Terceiros, da BR Malls Participações S.A.", celebrado em 16 de maio de 2016 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos obtidos

pela Devedora, serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, no reembolso de valores previamente empregados em até 2 (dois) anos anteriores à data de integralização das Debêntures da Primeira Série e novos gastos a serem incorridos, em ambos os casos na construção e/ou reforma dos empreendimentos listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;

(b) a Proffito Holding Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, salas 102, 103 e 104, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.741.778/0001-63 ("Cedente") subscreverá e integralizará a totalidade das (i) 100.000 (cem mil) Debêntures da primeira série ("Debêntures Primeira Série"), (ii) 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures da segunda série ("Debêntures Segunda Série"), e (iii) 50.000 (cinquenta mil) Debêntures da terceira série ("Debêntures Terceira Série"), passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo (i) R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) relativos às Debêntures da Primeira Série, (ii) R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) relativos às Debêntures da Segunda Série e (iii) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) relativos as Debêntures da Terceira Série;

(c) (i) as Debêntures da Primeira Série deverão ser pagas pela Devedora, acrescidas de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture da Primeira Série a partir da data de integralização das Debêntures da Primeira Série correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures da Primeira Série ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos no âmbito das Debêntures da Primeira Série por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ("Crédito Imobiliário Primeira Série"); (ii) as Debêntures da Segunda Série deverão ser pagas pela Devedora, acrescidas de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture da Segunda Série a partir da data de integralização das Debêntures da Segunda Série correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de 1,67% (um inteiro e sessenta e sete centésimos por cento) ao ano, calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures da Segunda Série ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos no âmbito das Debêntures da Segunda Série por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ("Crédito Imobiliário Segunda Série"); e (iii) as Debêntures da Terceira Série

deverão ser pagas pela Devedora, acrescidas de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture da Terceira Série a partir da data de integralização das Debêntures da Terceira Série correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme resultado do procedimento de *bookbuilding* a ser conduzido junto aos potenciais investidores dos certificados de recebíveis imobiliários a serem emitidos com lastro no Crédito Imobiliário Terceira Série (conforme abaixo definido), calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures da Terceira Série ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures da Terceira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos no âmbito das Debêntures da Segunda Série por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ("Crédito Imobiliário Terceira Série") e, em conjunto com o Crédito Imobiliário Primeira Série e o Crédito Imobiliário Segunda Série, os "Créditos Imobiliários";

(d) a Cedente emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário, sendo uma CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário Primeira Série ("CCI Primeira Série"), uma CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário Segunda Série ("CCI Segunda Série") e uma CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário Terceira Série ("CCI Terceira Série") e, em conjunto com a CCI Primeira Série e a CCI Segunda Série, as "CCI", sem garantia real imobiliária, na forma escritural, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado nesta data ("Escritura de Emissão de CCI"), que serão custodiadas pela Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");

(e) a Cedente cedeu para a Fiduciária a totalidade do Crédito Imobiliário Primeira Série representado integralmente pela CCI Primeira Série à Fiduciária, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado nesta data, entre a Cedente, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão");

(f) a Fiduciária pretende vincular o Crédito Imobiliário Primeira Série aos certificados de recebíveis imobiliários da 138ª série da 1ª emissão da Fiduciária ("CRI Série 138"), conforme definido no respectivo termo de securitização celebrado nesta data ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei n° 9.514/97, sendo que os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos;

(g) as Fiduciantes são, em conjunto, proprietárias de 16,06% (dezesseis inteiros e seis centésimos por cento) ("Fração Ideal") do imóvel objeto da matrícula n° 98.230 do Cartório do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("Imóvel"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "*Shopping Villa Lobos*", situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, n° 4777, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento"), sendo 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos

por cento) de titularidade da Ecisa Engenharia e 8,31% (oito inteiros e trinta e um centésimos por cento) de titularidade da VL 100;

(h) em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (abaixo definidas), as Fiduciantes pretendem alienar fiduciariamente à Fiduciária a Fração Ideal, nos termos deste Contrato, sendo que a cópia da matrícula do Imóvel encontra-se no Anexo I deste Contrato;

(i) o presente Contrato é celebrado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (abaixo definidas); e

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

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

1.1. Em garantia do cumprimento tempestivo da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas às Debêntures da Primeira Série; (ii) da parcela das obrigações da Cedente e/ou da Devedora previstas no Contrato de Cessão, incluindo, mas sem se limitar, à Multa Indenizatória, na proporção dos créditos devidos pela Devedora em virtude das Debêntures da Primeira Série; e (iii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI Série 138, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos recebíveis decorrentes das Debêntures da Primeira Série e excussão das Garantias Adicionais Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), as Fiduciantes alienam fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, à Fiduciária a Fração Ideal do Imóvel, cuja cópia da matrícula do Imóvel encontra-se no Anexo I a este Contrato, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes.

1.1. A transferência da titularidade fiduciária da Fração Ideal, na forma da Cláusula 1.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida) no Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.1.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. Para os fins do art. 24 da Lei n.º 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo III ao presente Contrato.

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, na Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão.

2.3. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

2.4 A descrição das Obrigações Garantidas constante no Anexo III ao presente Contrato foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos das Debêntures Primeira Série, da CCI Primeira Série, dos CRI Série 138, da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida) e do Contrato de Cessão.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

3.1. O Imóvel, cuja Fração Ideal é ora alienada fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 98.230 do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, cuja cópia consta do Anexo I ("Alienação Fiduciária").

3.2. A parcela do Imóvel de propriedade da Ecisa Engenharia foi adquirida por meio da escritura de 10 de novembro de 1997, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Estado do São Paulo, livro 1.637, fls. 143, tendo como vendedoras Companhia Brasileira de Projetos e Obras – CBPO, Terras Novas Administração e Empreendimentos Ltda., Jaguari de Construções e Comércio Ltda., Boa Esperança Comercial e Administradora Ltda., Pedra Grande S/C Ltda. e Christaltur Empreendimentos e Participações Ltda., e por meio da escritura de 31 de julho de 2002, lavrada no 13º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, livro 2.897, fls. 112. A parcela do Imóvel de propriedade da VL 100 foi adquirida por meio da cisão parcial da Pargim Empreendimentos e Participações S.A., conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária de 1º de março de 2012, registrada na JUCERJA sob o nº 00002310935 em 3 de abril de 2012 e conforme ata da Assembleia Geral de Constituição de 1º de março de 2012, registrada na JUCERJA sob o nº 33.3.0030205-1 em 3 de abril de 2012.

3.3. A matrícula, a escritura e/ou outros documentos representativos da Fração Ideal ("Documentos Comprobatórios") deverão ser mantidos na sede das Fiduciantes, e se incorporam automaticamente à presente Alienação Fiduciária. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente Alienação Fiduciária em garantia, as Fiduciantes deterão a posse direta dos Documentos Comprobatórios e da Fração Ideal, observado que a propriedade fiduciária e a posse indireta da Fração Ideal será detida pela Fiduciária.

3.3.1 As Fiduciantes ficam obrigadas a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação nesse sentido.

3.4. A presente Alienação Fiduciária abrange a Fração Ideal e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nela já realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário até o integral pagamento do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas.

3.4.1 Fica estabelecido e autorizado pela Fiduciária desde já, que será facultado às Fiduciantes, a seu exclusivo critério, realizar futuras expansões e/ou alterações e/ou incorporação de torres comerciais ou residenciais no Imóvel por si ou através de terceiros e/ou alienação de fração ideal do Imóvel não alienada fiduciariamente em favor da Fiduciária, de forma que, as Fiduciantes poderão, a qualquer momento, registrar ou averbar, conforme o caso e independentemente da anuência da Fiduciária ou dos titulares dos CRI Série 138, quaisquer construções, benfeitorias e/ou similares nas matrículas do Imóvel, as quais não integrarão a presente Alienação Fiduciária, se comprometendo a Fiduciária a auxiliar as Fiduciantes para tanto, adotando as providências que eventualmente venham a ser exigidas pelo respectivo Registro de Imóveis.

3.4.2. As Partes acordam ainda que as Fiduciantes poderão realizar o desmembramento e/ou remembramento e/ou a criação de novas unidades autônomas e/ou a unificação das matrículas do Imóvel e/ou a retificação das matrículas atuais e futuras, independente de aprovação da Fiduciária ou dos titulares dos CRI Série 138, concordando a Fiduciária com as referidas providências e se obrigando desde já a fornecer todas as informações necessárias e assinar todo e qualquer documento que se faça necessário para tanto, observado os termos e condições previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

3.4.2.1. Caso ocorra qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 3.4.2 acima, as Partes desde já se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato de forma a incluir a nova ou as novas matrículas, conforme o caso, bem como para atualizar a descrição da Fração Ideal do Imóvel alienada fiduciariamente.

3.4.3. As Fiduciantes neste ato declaram e garantem à Fiduciária que o desmembramento, remembramento ou unificação nos termos previstos nas Cláusulas 3.4.2 e 3.4.2.1 acima somente poderão ser realizadas caso não prejudiquem, de qualquer forma, a garantia prestada através do presente Contrato e comprovadamente não reduzam o Valor de Avaliação (conforme abaixo definido).

3.5. As Fiduciantes se comprometem a manter a Fração Ideal ora alienada fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização.

3.5.1. As Fiduciantes não poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre a Fração Ideal, a não ser que obtenham prévia e expressa anuência da Fiduciária, e o

terceiro adquirente assumira integralmente as obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária.

3.6. Na hipótese de a Fração Ideal tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão oferecer à Fiduciária nova opção de garantia no prazo de até 20 (vinte) dias a contar de sua ciência sobre o fato que der causa à necessidade de reforço da garantia, sendo que a nova garantia proposta deverá ser aprovada em assembleia pelos titulares dos CRI Série 138 nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo o documento de formalização da respectiva garantia ser assinado em até 10 (dez) dias após a aprovação dos titulares dos CRI Série 138, sob pena de ser configurado um Evento de Inadimplemento Não Automático, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.6.1. Semestralmente, com base nos meses de junho e dezembro de cada ano (cada um, um "Mês de Apuração"), seguindo o prazo para divulgação das respectivas Demonstrações Financeiras Trimestrais, a Fiduciária verificará o resultado da divisão entre (i) o saldo devedor do Crédito Imobiliário Primeira Série no último dia do mês imediatamente anterior ao Mês de Apuração em referência, e (ii) o valor atribuído ao Imóvel nas demonstrações financeiras da Devedora mais recentes multiplicado pelo percentual da Fração Ideal objeto deste Contrato. Caso tais informações não constem nas demonstrações financeiras, a Devedora se obriga a fornecer essas informações à Fiduciária, com base em laudo de avaliação elaborado especificamente para tal finalidade.

3.6.2. Caso o resultado verificado pela Fiduciária, em qualquer Mês de Apuração, seja superior a 67,00% (sessenta e sete por cento) ("Índice de Cobertura Mínimo - Imóvel"), a Fiduciária notificará as Fiduciantes e a Devedora em até 15 (quinze) dias a contar da respectiva data de apuração, solicitando que o reforço da garantia seja fornecido no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar do recebimento da respectiva notificação, que poderá ser aceito ou não a exclusivo critério dos titulares dos CRI Série 138, conforme por eles decidido nos termos previstos no Termo de Securitização. Caso a nova garantia seja aprovada, o documento de formalização de tal garantia deverá ser assinado em até 10 (dez) dias após a aprovação dos titulares dos CRI Série 138 acima mencionada.

3.6.3. As Fiduciantes deverão observar, no mínimo, que o(s) bem(s) oferecido(s) na forma das Cláusulas 3.6 e 3.6.2 acima, deverá(ão) encontrar(em)-se livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, cabendo ainda, às Fiduciantes, todas as despesas, tarifas, taxas e emolumentos devidos para diligência e constituição da nova garantia.

3.7. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária perante o 10º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, estará perfeitamente formalizada a constituição da titularidade fiduciária sobre a Fração Ideal em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se a Fiduciária possuidora indireta da Fração Ideal objeto da presente Alienação Fiduciária.

3.8. A posse direta de que ficam investidas as Fiduciantes manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se as Fiduciantes a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições

ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

3.9. Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, na proporção da Fração Ideal, as Fiduciantes deverão reembolsá-la dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, acompanhada dos respectivos comprovantes, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.10. A Fiduciária reserva-se ao direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral, mediante aviso com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos tributários, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

3.11. Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias que tenham sido introduzidas no Imóvel pelas Fiduciantes, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.12. As Fiduciantes se obrigam, às suas expensas e em prazo não excedente a 90 (noventa) dias corridos a contar da presente data, a proceder ao registro deste Contrato no 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis"), ficando certo, contudo, que a prenotação do título deverá ocorrer previamente à data de integralização dos CRI Série 138.

3.12.1. O prazo para registro previsto na Cláusula 3.12 acima será prorrogado automaticamente por mais 90 (noventa) dias corridos desde que as Fiduciantes comprovem demora imotivada do Cartório de Registro de Imóveis competente, ou ainda que este está em greve ou com os serviços suspensos ou de qualquer forma prejudicados por qualquer motivo, ou, ainda, caso o Cartório de Registro de Imóveis faça qualquer exigência com relação ao registro deste Contrato, desde que tais exigências sejam cumpridas tempestivamente pelas Fiduciantes de forma diligente.

3.12.2. Caso as Fiduciantes não consigam registrar este Contrato nos prazos previstos nas Cláusulas 3.12 e 3.12.1 acima, e desde que comprove estar diligenciando o cumprimento das exigências apresentadas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos legais, tal hipótese não constituirá um Evento de Inadimplemento Não-Automático, nos termos definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, desde que, em até 10 (dez) dias corridos após o fim do prazo acima referido a Fiduciante formalize a constituição de garantia que consistirá em (i) cessão fiduciária de conta vinculada e/ou de investimentos em favor do Fiduciário no Valor de Avaliação ou no valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas, o que for menor, independente de aprovação dos Titulares de CRI, ou (ii) alienação/cessão fiduciária de outro ativo de valor equivalente, a exclusivo critério da Fiduciária, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que, caso não seja aprovado, resultará em uma das hipóteses de resgate antecipado dos CRI. A garantia a ser constituída na forma desta Cláusula 3.12.2 será liberada pela

Fiduciária no prazo de até 30 (trinta) dias após o recebimento de comprovante do registro deste Contrato no Registro de Imóveis competente.

3.12.3. Ainda para fins de registro, as Fiduciárias apresentam, neste ato, a Certidão Negativa ou Negativa com Efeitos de Positiva, conforme o caso, de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cujas cópias constituem o Anexo II ao presente Contrato.

3.13. Na hipótese de o domínio útil da Fração Ideal se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzidos todo o saldo das Obrigações Garantidas vencidas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais, sendo que, em não havendo a venda da Fração Ideal no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

3.14. Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena da Fração Ideal a seu favor, as Fiduciárias apresentarão ao Cartório de Registro de Imóveis o competente termo de liberação de alienação fiduciária assinado pela Fiduciária, resolvendo-se a propriedade fiduciária da Fiduciária e retornando às Fiduciárias a posse direta e a plena propriedade da Fração Ideal.

3.15. No prazo de até 30 (trinta) dias a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária encaminhará para o endereço de correspondência das Fiduciárias, com a ciência do Agente Fiduciário, independente de assembleia dos titulares dos CRI Série 138, o respectivo termo de liberação autorizando o cancelamento da Alienação Fiduciária perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

3.16. As Fiduciárias deverão manter o Imóvel devidamente segurado, sendo que na apólice de tal seguro patrimonial será prevista a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor mínimo equivalente ao valor do Imóvel conforme atribuído nas últimas demonstrações financeiras disponíveis da Devedora ("Seguro Patrimonial").

3.16.1. A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular as Fiduciárias ou a Devedora como únicas beneficiárias da indenização objeto do seguro contratado na proporção da Fração Ideal, a qual será endossada à Fiduciária no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a assinatura deste Contrato, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves ("Indenização Patrimonial").

3.16.2. As Fiduciárias, neste ato, obrigam-se a renovar anualmente o Seguro Patrimonial, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação de declaração da seguradora confirmando a renovação da apólice à Fiduciária, sendo certo que os termos e condições da apólice em vigor à época deverão permanecer inalterados em relação a aspectos materiais, salvo se as alterações forem benéficas em relação às condições da apólice em vigor à época. A cada

reavaliação do Seguro Patrimonial o valor de cobertura deverá ser reavaliado, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reconstrução do Imóvel.

3.16.3. As Fiduciantes deverão apresentar comprovação da renovação do Seguro Patrimonial à Fiduciária em até 30 (trinta) dias após a renovação do referido Seguro Patrimonial.

3.17. Adicionalmente ao Seguro Patrimonial, as Fiduciantes deverão providenciar, às suas expensas, em até 15 (quinze) dias a contar da presente data, um seguro de lucros cessantes ("Seguro de Lucros Cessantes"), o qual deverá prever cobertura de perda dos aluguéis, decorrentes da parcela dos recebíveis decorrentes da exploração do Empreendimento a que as Fiduciantes fazem jus, equivalente à parcela do valor de aluguéis do Empreendimento a que faz jus as Fiduciantes, desde a data de ocorrência do sinistro, por, no mínimo, 12 (doze) meses ("Indenização Lucros Cessantes").

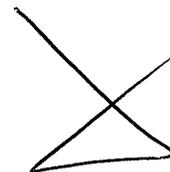
3.17.1. A apólice do Seguro de Lucros Cessantes deverá estipular as Fiduciantes como únicas beneficiárias da indenização objeto do seguro contratado, as quais serão endossadas à Fiduciária no prazo de 15 (quinze) dias após a sua contratação ou 30 (trinta) dias após a assinatura do presente Contrato de Cessão, o que ocorrer primeiro.

3.17.2. As Fiduciantes neste ato obrigam-se a renovar anualmente o Seguro de Lucros Cessantes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação de declaração da seguradora confirmando a renovação da apólice à Fiduciária, sendo certo que os termos e condições das apólices em vigor à época deverão permanecer inalterados. A cada reavaliação do Seguro de Lucros Cessantes, o valor de cobertura do referido Seguro de Lucros Cessantes deverá ser reavaliado.

3.17.3. As Fiduciantes deverão apresentar comprovação da renovação do Seguro de Lucros Cessantes à Fiduciária em até 30 (trinta) dias após a renovação do referido Seguro de Lucros Cessantes.

3.18. Quaisquer valores recebidos pela Fiduciária a título de Indenização Patrimonial ou a título de Indenização Lucros Cessantes serão depositados diretamente na Conta Centralizadora Série 138 (conforme definida no Termo de Securitização) nos termos desta Cláusula e serão utilizados pela Fiduciária preferencialmente para liquidação ou amortização extraordinária dos CRI Série 138, exceto na hipótese prevista na Cláusula 3.18.1 abaixo.

3.18.1. Na hipótese de um sinistro parcial do Empreendimento, cuja ocorrência tenha impacto na receita do Empreendimento igual ou inferior a 20% (vinte por cento), a Fiduciária deverá transferir às Fiduciantes os valores recebidos a título de Indenização Patrimonial, devendo tais valores serem utilizados para a reconstrução da parte do Imóvel atingida pelo sinistro parcial, conforme o caso.



o

g

g

3.19. Caso não sejam apresentadas as apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Lucros Cessantes, referentes ao Imóvel, bem como das respectivas renovações, nos prazos acima estipulados, a Fiduciária ficará autorizada a contratar os referidos seguros nos termos e condições usualmente praticados pelo mercado de seguros em operações similares e solicitar o reembolso dos valores às Fiduciantes.

3.20. As Fiduciantes deverão manter o Seguro Patrimonial e o Seguro de Lucros Cessantes em vigor durante todo o prazo dos CRI Série 138, devendo as mesmas remeterem os comprovantes de pagamento dos prêmios dos seguros, tanto na sua contratação quanto em sua renovação à Fiduciária, sempre que solicitado.

3.21. As apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Lucros Cessantes deverão ser emitidas por seguradoras de primeira linha e idôneas, regularmente estabelecidas no Brasil, cabendo às Fiduciantes entregar cópia das respectivas apólices para a Fiduciária. Considera-se como de primeira linha a seguradora classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking da Superintendência de Seguros Privados, ficando desde já aprovada a seguradora utilizada pelo grupo BR Malls para segurar seus demais empreendimentos imobiliários.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO**

4.1. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à parte inadimplente, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Em observância ao art. 26, §1º e §2º, da Lei n.º 9.514/1997, verificado qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o prazo de carência de 10 (dez) Dias Úteis a contar do referido inadimplemento e os respectivos prazos de cura previstos nos Documentos da Operação, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação das Fiduciantes, sem qualquer carência adicional além dos prazos de cura ora estipulados, nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97.

4.3. Em observância ao art. 26, §1º, da Lei n.º 9.514/1997, as Fiduciantes serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das prestações que vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelos representantes legais das Fiduciantes ou por procurador regularmente constituído;
- c) a intimação será feita às Fiduciantes, a seus representantes legais ou a procurador regularmente constituído;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto ou não sabido, ou se se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;
- e) as Fiduciantes poderão efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária da Fração Ideal.

4.6. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, a Alienação Fiduciária prevista neste Contrato se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo às Fiduciantes o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelas Fiduciantes juntamente com os demais

débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.7. O não pagamento de qualquer valor devido pelas Fiduciárias, depois de devidamente comunicadas nos termos acima, bastará para a configuração da mora.

4.8. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, o domínio útil pleno da Fração Ideal, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.

4.9. Nas hipóteses de consolidação da propriedade da Fração Ideal, a Fiduciária poderá solicitar às Fiduciárias a restituição de sua posse sobre a Fração Ideal.

4.10. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, as Fiduciárias obrigam-se a:

a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa solicitar por escrito, desde que comprovadamente necessárias, para (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções razoáveis por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da Alienação Fiduciária aqui constituída;

c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem restrição ou condição e a Fração Ideal livre e desembaraçada de ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas relacionadas à titularidade da Fração Ideal, ou outras pretensões de qualquer natureza;

d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

e) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, onerar ou de qualquer outra forma alienar a Fração Ideal em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária;

f) somente arrendar, locar ou dar em comodato a Fração Ideal no curso normal de seus negócios;

g) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil Brasileiro, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for razoavelmente determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;

h) defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, a Fração Ideal e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada, desde que solicitado com 15 (quinze) dias de antecedência, por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo que possam afetar negativamente, de forma relevante, a Fração Ideal e/ou o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato e as medidas tomadas pelas Fiduciantes;

4.11. As Fiduciantes prestam, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

a) são sociedades devidamente constituídas e validamente existentes de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhes cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

b) tomaram todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como cumprirão com suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações ou vencimento antecipado de quaisquer contratos que sejam parte;

c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome das Fiduciantes, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

d) exceto pela Alienação Fiduciária ora acordada e pelas restrições decorrentes das locações de instalações do Imóvel realizadas no curso regular dos negócios das Fiduciantes, bem como pelo disposto no Anexo IV, a Fração Ideal encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, processos ou procedimentos administrativos que envolvam débitos em valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em relação ao Imóvel como um todo, ou gravames. Não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que as Fiduciantes sejam parte, quaisquer obrigações, em aspecto materialmente relevante, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou prejudique, de qualquer forma, a constituição e manutenção desta Alienação Fiduciária, com exceção ao previsto no Anexo IV;

e) não têm conhecimento da existência de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades ou que

afetem ou possam colocar em risco, em aspecto materialmente relevante, a Fração Ideal e a capacidade de cumprimento, pelas Fiduciantes, de suas obrigações decorrentes deste Contrato, com exceção ao previsto no Anexo IV;

f) não tem conhecimento de lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, em valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

g) não têm conhecimento, até a presente data, da existência de restrições, em aspecto materialmente relevante, urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel, com exceção ao previsto no Anexo IV;

h) não têm conhecimento da existência, no Imóvel, de 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, com exceção a tanques de armazenamento de óleo diesel, os quais estão em local com contenção em caso de vazamento;

i) não tem conhecimento de qualquer pendência ou exigência de adequação, em aspecto materialmente relevante, suscitada por autoridade governamental referente ao Imóvel, com exceção ao previsto no Anexo IV; e

k) não têm conhecimento de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel.

4.11.1. As declarações prestadas pelas Fiduciantes neste Contrato são válidas e vinculantes e as Fiduciantes envidarão seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

5.1. Uma vez consolidado o domínio útil da Fração Ideal na Fiduciária, por força da mora, deverá ser alienada a Fração Ideal pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação do pleno domínio útil em nome da Fiduciária, devendo a Fração Ideal ser ofertada, conforme o caso, no primeiro leilão, pelo valor estabelecido na Cláusula 6.1 abaixo;
- c) não havendo oferta no primeiro leilão em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, a Fração Ideal será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão

público, pelo Valor da Dívida Garantida previsto na Cláusula 5.2 abaixo, tudo conforme previsto no art. 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei n.º 9.514/97;

- d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel, conforme o caso. As Fiduciárias serão comunicadas por correspondência com aviso de recebimento (AR) endereçada ao endereço constante desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e) a Fiduciária, já como titular do domínio útil pleno, transmitirá tal domínio e a posse direta da Fração Ideal ao licitante vencedor.

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

- a) valor da Fração Ideal é aquele mencionado na Cláusula Sexta abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões, nesta data;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias ("Valor da Dívida Garantida"):
  - b.1) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;
  - b.2) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel na proporção da Fração Ideal, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
  - b.3) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso, na proporção da Fração Ideal;
  - b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia às Fiduciárias;
  - b.5) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação do pleno domínio útil pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
  - b.6) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que as Fiduciárias já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e
  - b.7) despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Fiduciária e as demais despesas previstas no item (c) abaixo;

8

f

f

c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:

- c.1) os encargos e custas de intimação das Fiduciárias;
- c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;
- c.3) a comissão do leiloeiro;
- c.4) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios para procedimentos judiciais, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor da Fração Ideal indicado na Cláusula Sexta abaixo, será realizado segundo leilão, conforme previsto na alínea "c" da Cláusula 5.1 acima; se superior ao Valor da Dívida Garantida, seja no primeiro leilão, seja no segundo, a Fiduciária entregará às Fiduciárias a importância que sobejar, na proporção detida por cada uma delas na Fração Ideal, na forma adiante estipulada.

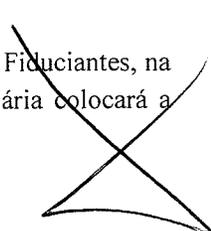
5.4. No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" da Cláusula 5.1 acima:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida Garantida, hipótese em que, nos 2 (dois) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará às Fiduciárias, na proporção do percentual da Fração Ideal detida por cada uma delas, a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 5.5 abaixo;
- b) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida Garantida, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do domínio útil da Fração Ideal, bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição às Fiduciárias de qualquer quantia a que título for:

b.1) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará às Fiduciárias o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor das Fiduciárias equivalente a 0,5% ao mês, ou fração, sobre o valor das Obrigações Garantidas executadas, na proporção do percentual da Fração Ideal detida por cada uma delas.

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto na Cláusula 5.4, alínea "b" e "b.1", acima, conforme aplicável.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída às Fiduciárias, na proporção do percentual da Fração Ideal detida por cada uma delas, a Fiduciária colocará a



diferença a sua disposição no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente das Fiduciárias no prazo previsto no item (a) da Cláusula 5.4 acima.

**5.6. A Fiduciária tem conhecimento de que as instalações do Imóvel encontram-se e/ou serão locadas para terceiros, sendo que tais locações deverão ser mantidas em plena vigência nas hipóteses de consolidação do domínio útil do Imóvel e arrematação em leilão, onde deverá ser expressamente informada a existência das locações e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições das locações.**

5.6.1. No caso de consolidação da propriedade da Fração Ideal na pessoa da Fiduciária, esta, e posteriormente o adquirente da Fração Ideal no leilão, subrogar-se-á na posição de locadora e passará a ser a legítima titular de fração ideal dos recebíveis decorrentes das locações vigentes à época, obrigando-se as Fiduciárias a tomar todas as providências necessárias para tanto.

5.6.2. O disposto na Cláusula 5.6 acima aplica-se ainda a toda e qualquer locação que vier a ser constituída sobre o Imóvel até a data de consolidação do domínio útil do Imóvel na Fiduciária para fins de venda em leilão público extrajudicial.

5.7. Em não ocorrendo a restituição da posse da Fração Ideal no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciárias cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade da Fração Ideal em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da Fração Ideal no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei n.º 9.514/1997, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

5.8. Adicionalmente, a Fiduciária tem conhecimento de que, em caso de excussão desta Alienação Fiduciária, deverá respeitar o direito de preferência dos demais proprietários do Imóvel, nos termos da Convenção de Condomínio, bem como o futuro adquirente se submeterá às disposições da referida Convenção de Condomínio.

## **CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DA FRAÇÃO IDEAL PARA FINS DE LEILÃO**

6.1. As Partes convencionam que o valor de venda da Fração Ideal, na presente data, para fins de leilão, é de R\$152.785.043,40 (cento e cinquenta e dois milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quarenta e três reais e quarenta centavos) ("Valor de Avaliação Inicial").

6.1.1. Fica desde já acordado que o valor de avaliação da Fração Ideal será o valor objeto de laudo de avaliação especificamente elaborado para tal finalidade dos termos das

Cláusulas 6.1.2 e seguintes ("Valor de Avaliação"). Para tal finalidade, as Partes desde já se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato de forma a formalizar o Valor de Avaliação que passará a vigor, sendo certo que, caso tal aditamento não seja celebrado, em caso de excussão da presente garantia, o valor da Fração Ideal para fins de alienação deverá ser o Valor de Avaliação previsto no aditamento mais recente.

6.1.2. Adicionalmente, a Fiduciária poderá solicitar atualização do Valor de Avaliação conforme resultado obtido em laudo de avaliação do valor de mercado da Fração Ideal, sendo certo que (i) neste caso, a Fiduciária arcará com os custos de tal avaliação imobiliária, e (ii) caso o Índice de Cobertura Mínimo – Imóvel calculado com base em tal laudo de avaliação seja superior a 67% (sessenta e sete por cento), as Fiduciantes ressarcirão a Fiduciária pelos custos da referida avaliação imobiliária.

6.1.3. A avaliação terceirizada da Fração Ideal prevista na Cláusula 6.1.2 acima não poderá ser solicitada em prazo inferior a 36 (trinta e seis) meses contados da última avaliação, exceto se tiver ocorrido algum sinistro no Imóvel que possa impactar materialmente o valor do mesmo ou se o valor atribuído à Fração Ideal nas demonstrações financeiras semestrais da Fiduciante for inferior a 67% (sessenta e sete por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS**

7.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.2. O disposto na Cláusula 8.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

7.4. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.5. As Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.5.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

7.6. Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

7.7. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como proprietária da Fração Ideal, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, na proporção da Fração Ideal.

7.7.1. Na hipótese de desapropriação parcial do Imóvel, as Fiduciantes obrigam-se a fornecer laudo de avaliação do Imóvel. Se com base no referido laudo for verificado que o Índice de Cobertura Mínimo - Imóvel não foi atendido, as Fiduciantes obrigam-se a apresentar novo imóvel que não possua qualquer ônus, para substituição do Imóvel desapropriado, seguindo, para tanto, os procedimentos previstos na Cláusula 3.6.4 acima ou proceder ao Reforço de Garantia.

7.7.2. Se, no dia de seu recebimento pelas Fiduciantes, a indenização acima tratada for (a) superior ao Valor da Dívida Garantida, a importância que sobejar será entregue às Fiduciantes, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao Valor da Dívida Garantida, a Devedora continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo de imediato ou proceder ao reforço de garantia, nos termos da Cláusula 3.6 acima.

7.8. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços abaixo. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

Se para a Fiduciária:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

São Paulo – SP

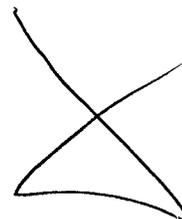
CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing

Tel.: (11) 21273127-2700

E-mail: servicing@rbcapital.com

Se para a Ecisa Engenharia:



**ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**

Av. Afrânio de Melo Franco nº 290, salas 102, 103 e 104, Leblon

Rio de Janeiro – RJ

CEP 22430-060

At.: Diretoria Jurídica

Tel.: (21) 3138-9900

E-mail.: [gd\\_juridico@brmalls.com.br](mailto:gd_juridico@brmalls.com.br) // [gd-financeiro@brmalls.com.br](mailto:gd-financeiro@brmalls.com.br)

Se para a VL 100:

**VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Av. Afrânio de Melo Franco nº 290, salas 102, 103 e 104, Leblon

Rio de Janeiro – RJ

CEP 22430-060

At.: Diretoria Jurídica

Tel.: (21) 3138-9900

E-mail.: [gd\\_juridico@brmalls.com.br](mailto:gd_juridico@brmalls.com.br) // [gd-financeiro@brmalls.com.br](mailto:gd-financeiro@brmalls.com.br)

Se para a Devedora:

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**

Av. Afrânio de Melo Franco nº 290, salas 102, 103 e 104, Leblon

Rio de Janeiro – RJ

CEP 22430-060

At.: Diretoria Jurídica

Tel.: (21) 3138-9900

E-mail.: [gd\\_juridico@brmalls.com.br](mailto:gd_juridico@brmalls.com.br) // [gd-financeiro@brmalls.com.br](mailto:gd-financeiro@brmalls.com.br)

7.9. Salvo se de outra forma definidos neste Contrato, os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados terão o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

**CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

8.1 As Partes elegem o foro central da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato.

8.2 Este Contrato é regido, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.

\* \* \* \* \*

[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças – Primeira Série celebrado em 9 de junho de 2016]

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária em 6 (seis) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

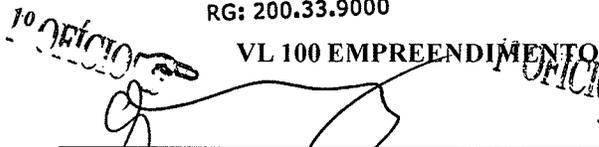
São Paulo, 9 de junho de 2016.

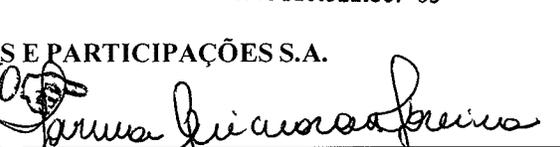
**ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**

*1º OFÍCIO*  
  
Nome: **Gustavo Pinheiro de Queiroz**  
Cargo: **CPF: 123.670.317-03  
RG: 200.33.9000**

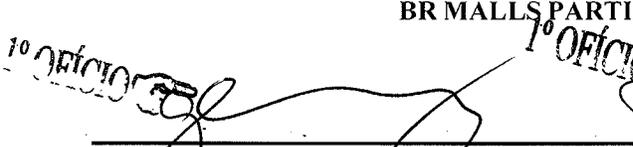
*1º OFÍCIO*  
  
Nome: **Marina Guimarães Moreira**  
Cargo: **OAB/RJ 161971  
CPF: 118.922.567-03**

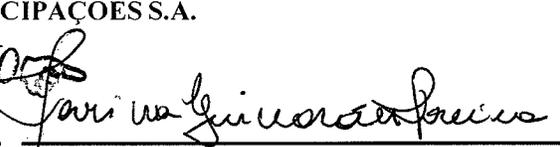
**VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*1º OFÍCIO*  
  
Nome: **Gustavo Pinheiro de Queiroz**  
Cargo: **CPF: 123.670.317-03  
RG: 200.33.9000**

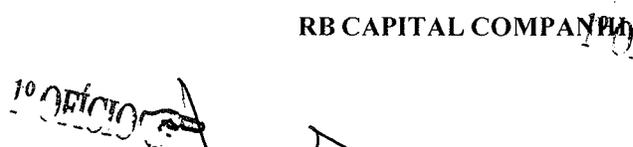
*1º OFÍCIO*  
  
Nome: **Marina Guimarães Moreira**  
Cargo: **OAB/RJ 161971  
CPF: 118.922.567-03**

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**

*1º OFÍCIO*  
  
Nome: **Gustavo Pinheiro de Queiroz**  
Cargo: **CPF: 123.670.317-03  
RG: 200.33.9000**

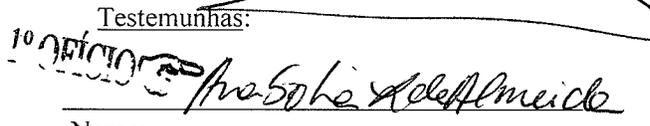
*1º OFÍCIO*  
  
Nome: **Marina Guimarães Moreira**  
Cargo: **OAB/RJ 161971  
CPF: 118.922.567-03**

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*1º OFÍCIO*  
  
Nome: **Glauber da Cunha Santos**  
Cargo: **RG 090762311 (IFP/RJ)  
CPF 120.547.896-10**

*1º OFÍCIO*  
  
Nome: **Felipe Brito da Silva**  
Cargo: **RG 32928883 (SSP/SP)  
CPF 344.909.858-60**

Testemunhas:

*1º OFÍCIO*  
  
Nome: **Ana Sofia Almeida**  
RG nº: **RG: 13.237.858-9**  
CPF/MF nº: **CPF: 060.948.957-70**

*1º OFÍCIO*  
  
Nome: **Antonio Bernardo Cheskis**  
RG nº: **RG: 27.599.744-3**  
CPF/MF nº: **CPF: 152.325.407-69**

1º. Ofício de Notas - Tabelião José de Brito Freire Filho 088872AA569115  
Av. Rio Branco, 120 - SL 20. Centro - RJ - Telefax: (21) 2505-4350  
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de  
MARINA GUIMARAES MOREIRA DA SILVA; CUSTAVO PIRES DE  
QUEIROZ.....  
RJ 09/06/2016 Em testemunho da verdade  
ROBSON AGUIAR DE ANDRADE-SUBSTITUTO DO TABELIÃO  
Emolumentos: 10.06 Impostos: 3.82 Total: 13.88  
**EBOP62061-ROY, EBOP62062-RMX**  
Consulte em <https://www3.tjn.jus.br/sitepublico>



1º. Ofício de Notas - Tabelião José de Brito Freire Filho 088872AA569315  
Av. Rio Branco, 120 - SL 20. Centro - RJ - Telefax: (21) 2505-4350  
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de  
FELIPE BRITO DA SILVA; GLAUBER DA CUNHA SANTO  
RJ 09/06/2016 Em testemunho da verdade  
ROBSON AGUIAR DE ANDRADE-SUBSTITUTO DO TABELIÃO  
Emolumentos: 10.06 Impostos: 3.82 Total: 13.88  
**EBOU50289-RBK, EBOU50290-REQ**  
Consulte em <https://www3.tjn.jus.br/sitepublico>

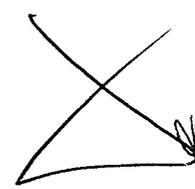


1º. Ofício de Notas - Tabelião José de Brito Freire Filho 088872AA569375  
Av. Rio Branco, 120 - SL 20. Centro - RJ - Telefax: (21) 2505-4350  
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de  
ANA SOFIA CEZAR DE ANDRADE MARTINEZ DE ALMEIDA; ANTONIO  
BERNARDO CABRAL MARQUES CHESTIS.....  
RJ 09/06/2016 Em testemunho da verdade  
ROBSON AGUIAR DE ANDRADE-SUBSTITUTO DO TABELIÃO  
Emolumentos: 10.06 Impostos: 3.82 Total: 13.88  
**EBOU50412-RAJ, EBOU50413-RVK**  
Consulte em <https://www3.tjn.jus.br/sitepublico>



*Anexo I – Cópia da Matrícula do Imóvel*

*2*



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERALCARTÓRIO DA 10ª OFICIAL  
DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

matrícula

98230

ficha

1

São Paulo, 20. MAR 2001

**Imóvel:** "SHOPPING VILLA LOBOS", integrante do "CONDOMÍNIO COMERCIAL VILLA LOBOS", à Avenida DAS NAÇÕES UNIDAS nº 4.777, no 14º subdistrito, Lapa, com área privativa coberta de 26.574,36m², área de garagem coberta de 48.542,71m², área comum coberta de 14.242,09m², perfazendo um total de área coberta edificada de 89.359,16m², área comum descoberta de 5.386,54m² e área total de 94.745,70m², cabendo-lhe a fração ideal de 66,8000% no terreno descrito na matrícula 88.794 deste Cartório na qual sob nº 24, foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. (Contribuinte 096.127.0261-6).

**Proprietárias e respectivas proporções:** 40% de ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A. (CNPJ 33.261.561/0001-01), com sede no Rio de Janeiro, RJ, à Avenida Presidente Wilson nº 231, 27º andar, 20% de BITON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 00.907.990/0001-46), com sede à Avenida das Nações Unidas nº 11.857, 11º andar, conjunto 111; 7,39% de CBPO ENGENHARIA LTDA (CNPJ 61.156.410/0001-10), com sede à Avenida das Nações Unidas nº 4.777, 6º andar; 25,75% de CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 62.388.871/0001-81), com sede à Avenida Europa nº 310, sala 8; 3,17% de JAGUARI COMERCIAL E AGRÍCOLA LTDA (CNPJ 61.082.335/0001-90), e 3,69% de TERRAS NOVAS ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ 53.424.198/0001-05), ambas com sede à Avenida das Nações Unidas nº 4.777, 18º andar, essas nesta Capital.

**Registros anteriores:** R.9/44.548 de 5 de setembro de 1984; R.22 e R.23/44.548 de 20 de junho de 1996; R.4/88.794 de 7 de janeiro de 1998; R.17 e R.18/88.794 de 19 de novembro de 1999, deste Cartório.

A Oficial designada:

*Heloisa Maria Gandolfo Loureiro*

Heloisa Maria Gandolfo Loureiro

20. MAR 2001

Av.1 em

Do instrumento particular que deu origem ao R.24/88.794, consta que o Shopping Villa Lobos contém 261 lojas assim distribuídas: andar terreo 79 lojas numeradas de 101 a 179; 1º pavimento 82 lojas numeradas de 201 a 282 e no 2º pavimento 100 lojas numeradas de 301 a 380 e de 401 a 420.

A escrevente autorizada:

*Maria Tereza Marques Rostifucci*  
Maria Tereza Marques Rostifucci

20. MAR 2001

Av.2 em

Conforme R.13/88.794 deste Cartório, CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, deu em hipoteca ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, a fração ideal de 20% do

(continua no verso)

98230

10ª Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

251097

11113-8-AA

11113-8-250001-260000-0216

matrícula

98230

ficha

1

verso

Shopping Villa Lobos, para garantia da dívida de R\$9.475.000,00, pagável em 60 prestações mensais, a primeira das quais em 15 de novembro de 2000.  
A escrevente autorizada:

*M. Marques Rostitucci*  
Maria Tereza Marques Rostitucci

20. MAR 2001

Av.3 em

Conforme R.14 e Av.20/88.794 deste Cartório, ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A, **deu em hipoteca** ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL BNDES, a **fração ideal** de **25%** do Shopping Villa Lobos, para garantia da dívida de R\$18.950.000,00, pagável em 60 prestações mensais, a primeira das quais em 15 de outubro de 2000.

A escrevente autorizada:

*M. Marques Rostitucci*  
Maria Tereza Marques Rostitucci

20. MAR 2001

Av.4 em

Conforme R.15/88.794, deste Cartório, BITON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, **deu em hipoteca** ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL BNDES, a **fração ideal** de **20%** do Shopping Villa Lobos, para garantia da dívida de R\$9.475.000,00, pagável em 60 prestações mensais, a primeira das quais em 15 de outubro de 2000.

A escrevente autorizada:

*M. Marques Rostitucci*  
Maria Tereza Marques Rostitucci

18. MAI 2001

R.5 em

Pela escritura de 14 de julho de 2000 lavrada no Cartório do 13º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ (Lº 2.782, fls. 86), ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A, já qualificada, **vendeu uma parte ideal** do imóvel correspondente a 15% pelo valor de R\$11.450.234,00 a PARGIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ 01.019.771/0001-93), com sede no Rio de Janeiro, RJ, à Rua Visconde de Pirajá nº 547 - Grupo 1113.

A escrevente autorizada:

*M. Regina Costa*  
Marta Regina Costa

07. AGO 2002

Av.6 em

Fica **cancelada a hipoteca** mencionada na Av.2, em virtude da autorização

(continua na ficha 2)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERALCARTÓRIO DA 10ª OFICIAL  
DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

matrícula

98230

ficha

2

Cidade: *sa paulo*

dada pelo credor, nos termos do instrumento particular de 19 de julho de 2002.

A escrevente autorizada:



Luciana Loureiro Salgueiro

\* \* \*

Av.7 em **4 SET. 2002**

A requerimento datado de 23 de agosto de 2002, procede-se a esta averbação para ficar constando que o Shopping Villa Lobos, rege-se pela convenção do Condomínio Comercial Villa Lobos, conforme averbação nº 1 feita em 20 de março de 2001 no registro nº 9.011 do Livro 3 deste Cartório.

A Oficial substituta:



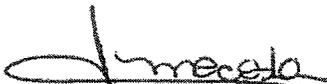
Thaís Leotel Spinghen

\* \* \*

R.8 em **20 SET. 2002**

Pela escritura de 31 de julho de 2002 lavrada no Cartório do 13º. Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ (Lº 2.897, fls. 112), CBPO ENGENHARIA LTDA, já qualificada, **vendeu a parte ideal** do imóvel, correspondente a **7,39%** pelo valor de R\$8.500.000,00 na proporção de **3,69%** a co-proprietária PARGIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, **1,85%** a co-proprietária ECISA ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A, ambas já qualificadas e **1,85%** a GHBII PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 05.189.815/0001-84), com sede no Rio de Janeiro, RJ, à Avenida Presidente Wilson nº 231, 27º andar (parte).

A escrevente autorizada:



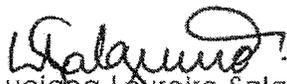
Marfa Regina Costa

\* \* \*

Av.9 em **2º FEV. 2003**

Fica **cancelada a hipoteca** mencionada na Av.4, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular de 4 de dezembro de 2002.

A escrevente autorizada:



Luciana Loureiro Salgueiro

\* \* \*

Av.10 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Em 16 de maio de 2006 - (prenotação nº 298.498 de 09/05/2006)

Fica **cancelada a hipoteca** mencionada na Av.3, em virtude da quitação e

(continua no verso)

98230

10ª Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

251098

11113-8-AA

11113-8-250001-260000-0215

matrícula

98230

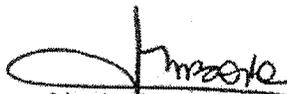
ficha

2

verso

autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular de 02 de março de 2006 .

Escrevente autorizada(o):

  
Marta Regina Costa  
\* \* \*

**Av.11 - ALTERAÇÃO DA ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO**

Em 21 de setembro de 2007 - (prenotação nº 315.533 de 13/09/2007)

Conforme Av.29/88.794 e Av.2/Reg.9.011 do Livro 3-Auxiliar, ambas desta data, foram alteradas a especificação e a convenção do Condomínio Comercial Villa Lobos.

A Oficial substituta:

  
Thais Leonel Singhen  
\* \* \*

**Av.12 - SERVIDÃO**

Em 25 de março de 2009 - (prenotação nº 336.751 de 27/02/2009)

Conforme R.138/88.795 desta data, foi instituída **servidão** subterrânea de trânsito e passagem para pedestres e veículos, a título oneroso, beneficiando o imóvel objeto da presente matrícula.

A Oficial substituta:

  
Thais Leonel Singhen  
\* \* \*

**Av.13 - CISÃO**

Em 12 de junho de 2012 - (prenotação nº 393.248 de 24/05/2012)

A requerimento datado de 21 de maio de 2012 e nos termos do art. 234 da Lei nº 6.404/76, procede-se a esta averbação para ficar constando que em virtude da **cisão parcial** de **PARGIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, com sede na Av. Marechal Câmara, 160, salas 1636 a 1637, cidade do Rio de Janeiro-RJ, a **parte ideal** do imóvel correspondente a **18,69%**, avaliada em R\$13.461.287,20, passou a integrar o patrimônio de **VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 15.325.439/0001-61, com sede na Avenida Marechal Câmara, 160, salas 1636-1637, cidade do Rio de Janeiro-RJ, conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária de 1º de março de 2012, devidamente registrada na JUCERJA sob nº 00002310935 em 03/04/2012 e ata da Assembleia Geral de Constituição de 1º de março de 2012, devidamente registrada na JUCERJA sob nº 33.3.0030205-1 em 3/4/2012. (CND nº 2482011-17060771, expedida em 29 de novembro de 2011, pela RFB e Certidão

continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL10º OFICIAL DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

matrícula

98.230

ficha

03

Conjunta, expedida em 21 de maio de 2012, pela PGFN/RFB). (valor venal de referência proporcional R\$47.053.090,61).

Escrevente Autorizada:

*Maria Bernardete Pereira dos Santos*  
Maria Bernardete Pereira dos Santos  
\* \* \*

**Av.14 - ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO**

Em 25 de junho de 2015 - (prenotação nº 444.315 de 22/06/2015)

Da escritura pública referida no R.15 e Ata da AGE datada de 18 de dezembro de 2007, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 33.2.0819355-1 em 01.09.2008, consta que, em virtude de alteração do tipo societário de sociedade anônima para sociedade limitada, **ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A**, alterou sua denominação social para **ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**.

Escrevente Autorizado:

*Maxmiliano Silva Tavares*  
Maxmiliano Silva Tavares  
\* \* \*

**R.15 - HIPOTECA**

Em 25 de junho de 2015 - (prenotação nº 444.315 de 22/06/2015)

Pela escritura pública de 26 de maio de 2015, lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas da Comarca do Rio de Janeiro - RJ, Livro nº 5659 Folhas nº 069/072, **ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**, com sede na Avenida Afrânio de Melo Franco, 290, Salas 102, 103 e 104, cidade do Rio de Janeiro-RJ, já qualificada, deu em hipoteca a fração ideal de 9,4% do imóvel a **UNIÃO FEDERAL PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, CNPJ nº 00.394.460/0271-80, para garantia da dívida contraída por **CIMA EMPREENDIMENTOS DO BRASIL S.A.** (CNPJ nº 06.351.076/0001-48) de R\$ 60.459.489,90, pagável na forma do título. (Consta da escritura a apresentação da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida em 23 de março de 2015, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativo aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida em 17 de dezembro de 2014).

Escrevente Autorizado

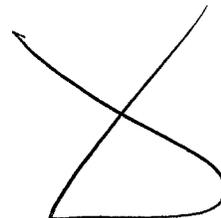
*Maxmiliano Silva Tavares*  
Maxmiliano Silva Tavares  
\* \* \*

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*  
\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\*

**98.230**

**A presente cópia é reprodução da matrícula nº 98230, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73 para fins de filiação.**

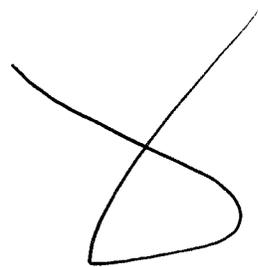
Número do último ato praticado nesta matrícula: 15.



9

8

*Anexo II – Certidões Negativas*



Handwritten signature consisting of a large, stylized loop.

Handwritten mark resembling the letter 'p'.

Handwritten mark resembling the number '8'.

Handwritten mark resembling the number '8'.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS  
TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: **ECISA ENGENHARIA, COMERCIO E INDUSTRIA LTDA.**  
CNPJ: **33.261.561/0001-01**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), com a exigibilidade suspensa, nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal; e
2. constam nos sistemas da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) débitos inscritos em Dívida Ativa da União com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 do CTN, ou garantidos mediante bens ou direitos, ou com embargos da Fazenda Pública em processos de execução fiscal, ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal.

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Referê-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014.

Emitida às 16:19:24 do dia 18/04/2016 <hora e data de Brasília>.

Válida até 15/10/2016.

Código de controle da certidão: **34EB.4320.79ED.E311**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**Secretaria da Receita Federal do Brasil**  
**Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional**

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A**  
**CNPJ: 15.325.439/0001-61**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

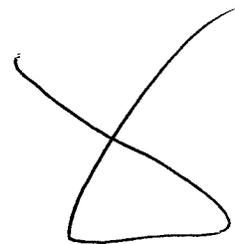
Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014.  
Emitida às 12:13:57 do dia 24/05/2016 <hora e data de Brasília>.  
Válida até 20/11/2016.  
Código de controle da certidão: **5E7D.290B.3324.318F**  
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

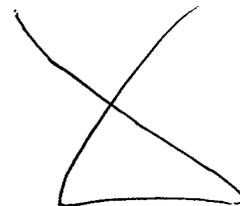
*Anexo III – Descrição das Obrigações Garantidas*

- a) Devedora: BR Malls Participações S.A.
- b) Principal: R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- c) Prazo de Pagamento: As Debêntures Primeira Série serão amortizadas em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em 23 de junho de 2016 e a última em 23 de maio de 2031;
- d) Juros Remuneratórios: As Debêntures Primeira Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures Primeira Série, correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Emissão das Debêntures ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures Primeira Série, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento 23 de junho de 2016 e a última em 23 de maio de 2031;
- e) Encargos moratórios: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- f) Forma de Pagamento: conforme as datas constantes do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final: 23 de maio de 2031.



#### *Anexo IV – Declarações e Garantias*

- (a) Alvará de Aprovação e Execução de Reforma emitido pela Prefeitura do Município da Cidade de São Paulo em 17/03/2012;
- (b) Certificado de Conclusão Parcial de obras com ressalvas emitido pela Secretaria Municipal de Licenciamento da Prefeitura da Cidade de São Paulo em 17/10/2014. Informações relativas (i) à retificação da diferença de área entre aquela contida no Habite-se e a metragem total construída, e (ii) às disposições do Código de Obras e Edificações (Lei 11.228, de 25 de junho de 1992), que tratam dos prazos decadenciais para análise e resposta dos órgãos públicos municipais para a expedição do alvará de execução da obra, certificado de conclusão da obra, utilização do bem imóvel a título precário;
- (c) Solicitação de Licença Eletrônica de Construção para obtenção de certificado de conclusão e de comunicação de transferência, substituição, baixa e assunção de responsabilidade profissional, protocolada por Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S.A. perante a Secretaria Municipal de Licenciamento da Prefeitura da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 23/09/014;
- (d) Guia de Pagamento nº 425.037.612-5 acerca de Certificado de Conclusão e Comunicação emitida pela Secretaria Municipal de Licenciamento da Prefeitura do Município de São Paulo em 23/09/2014;
- (e) Cópia da Lei nº 11.536, de 23 de maio de 1994, a qual concede incentivos à implantação e manutenção de Teatros, no Município de São Paulo, e dá outras providências. Além disso, foram apresentados informações e esclarecimentos sobre processo modificativo do empreendimento em aprovação perante a Prefeitura Municipal de São Paulo;
- (f) Auto de Licença de Funcionamento da Atividade Principal emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 18/12/2014;
- (g) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros emitido em 03/05/2016;
- (h) Planta do Projeto Modificativo de Reforma com Aumento de Área e Sem Mudança de Uso de Regularização nos Termos da Lei 8.382/76 de Edificação Comercial elaborada em 18/11/2015;
- (i) Registro de Responsabilidade Técnica – RRT declarando o atendimento às normas técnicas de acessibilidade da ABNT na obra do Shopping Villa Lobos assinado pelo arquiteto Marco Tetamanti em 23/09/2014;
- (j) Planta do Projeto Modificativo Sem Aumento de Área de um Edifício de Escritórios e Construção do Centro Comercial/Shopping Center;
- (k) Procedimentos administrativos nº 643/2012–1556/11; IC nº 42/13 (14.725.347/2013.6), nº 14.279.244/10, nº 2003-1.065.601-6, nº 0357457-05.2009.8.26.0000 e nº 2014-0.346.327-8
- (l) Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta firmado pelo Condomínio Shopping Villa Lobos perante o Ministério Público do Trabalho/Procuradoria Regional do Trabalho da 2ª Região em 14/08/2013.



Handwritten marks and signatures on the right margin, including a small horizontal line, a stylized signature, and a small symbol resembling the letter 'S'.