



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS
- PRIMEIRA SÉRIE**

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Primeira Série (adiante designado simplesmente como "Contrato de Cessão Fiduciária"), firmado nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das disposições pertinentes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, 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 do 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");

BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO SUL/SP LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.531.515/0001-05, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada como "Administradora" e, em conjunto com a Ecisa Engenharia e a VL100, "Fiduciantes");

CONDOMÍNIO PRO-INDIVISO DO SHOPPING VILLA LOBOS, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas 4777, Alto de Pinheiros, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.823.230/0001-86, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (adiante designado como "Condomínio");

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")

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

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça



Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Banco Depositário").

(adiante designadas em conjunto as Fiduciárias, a Fiduciária, o Condomínio e o Banco Depositário 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, 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 às 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 Terceira 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 os Créditos Imobiliários Primeira Série e os Créditos Imobiliários 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 termo de securitização celebrado nesta data ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514/97, sendo que os CRI Série 138 serão objeto de oferta pública com esforços restritos;

(g) a Ecisa Engenharia e a VL 100 são proprietárias, em conjunto, de 16,06% (dezesseis inteiros e seis centésimos por cento) ("Fração Ideal") sendo, 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) de propriedade da Ecisa Engenharia e 8,31% (oito inteiros e trinta e um centésimos por cento) de propriedade da VL 100, do imóvel onde se localiza o empreendimento comercial denominado "Shopping Villa Lobos", localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.ºs 98.230 do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, SP ("Imóvel" e "Empreendimento", respectivamente);

(h) os recebíveis decorrentes da exploração comercial do Imóvel são recebidos pelo Condomínio e por sociedade que explora a área de estacionamento, que, após a dedução das respectivas despesas, realiza, por meio da Administradora, a transferência da parcela da receita líquida cabível para cada condômino, cabendo à Ecisa Engenharia e à VL 100, em conjunto, 45,54% (quarenta e cinco inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) dos recursos distribuídos pelo Condomínio, conforme previsto no Instrumento Particular de Quinto Aditamento e Consolidação das Cláusulas da Convenção de Condomínio Pró-Indiviso do Shopping Villa Lobos datado de 10 de novembro de 1997 e posteriormente alterado em 31 de agosto de 1998, 25 de fevereiro de 2002, 30 de janeiro de 2003 e 27 de novembro de 2007 ("Convenção de Condomínio") e nos contratos de administração celebrados no âmbito da exploração do Imóvel;

(i) o Imóvel é dividido, para fins de locação, em salões comerciais, salas de cinema, quiosques e quaisquer espaços de área bruta locável dos referidos imóveis ("Lojas"), que compreendem todas suas unidades autônomas, incluindo suas edificações e área de estacionamento ("Estacionamento"), onde são exploradas as atividades de *shopping center*;

(j) as locações das Lojas são atualmente realizadas pela Administradora mediante a celebração de contratos de locação ("Contratos de Locação") com terceiros interessados no desenvolvimento de suas atividades no Imóvel ("Lojistas") e, em contraprestação aos Contratos de Locação, os Lojistas pagarão às Fiduciárias, na proporção de sua participação no Imóvel, os créditos relativos aos aluguéis, oriundos dos Contratos de Locação, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos Contratos de Locação;



(k) a administração e comercialização das Lojas e do Estacionamento são realizadas pela Administradora em virtude, respectivamente, do "Contrato de Prestação de Serviços de Administração do Condomínio Pro Indiviso do Shopping Villa Lobos" ("Contrato de Administração Lojas") e do "Contrato de Prestação de Serviços de Administração do Villa Lobos Parking" ("Contrato de Administração Estacionamento") e, em conjunto com o Contrato de Administração Lojas, "Contratos de Administração", celebrados em 1º de junho de 2011;

(l) em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (abaixo definidas), as Fiduciárias pretendem ceder fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a totalidade dos direitos creditórios, de sua titularidade, correspondentes a (i) 20,24% (vinte inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) do total dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do recebimento de toda e qualquer receita decorrente da exploração comercial do Imóvel, a que fazem jus a Ecisa Engenharia, a VL 100, bem como eventuais sociedades que vierem a sucedê-las em virtude de reorganização societária, tais como, mas sem se limitar, a aluguéis, receitas das áreas comuns, receitas comerciais e estacionamento, distribuída pela Administradora, deduzidas as despesas relativas ao fundo de promoção, condomínio, manutenção, conservação, limpeza, segurança, IPTU e outros encargos comuns e específicos que serão rateados pelos Lojistas, que não tenham sido previamente deduzidas pela Administradora ("Direitos Creditórios Receita"); (ii) 44,45% (quarenta e quatro inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do total dos direitos creditórios, presente e futuros, de titularidade da Administradora em decorrência dos Contratos de Administração ("Direitos Creditórios Administração"), e (iii) 44,45% (quarenta e quatro inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do total dos direitos ao recebimento de recursos detidos contra o Banco Depositário em virtude da titularidade das Contas Vinculadas (conforme abaixo definidas) ("Direitos Creditórios Conta") e, em conjunto com os Direitos Creditórios Receita e os Direitos Creditórios Administração, os "Direitos Creditórios", observado o disposto na Cláusula 1.2 abaixo;

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

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

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, que será regido pelas cláusulas e disposições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA CESSÃO 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 (conforme abaixo definido), 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 cedem fiduciariamente à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei n.º 9.514/1997 e das demais disposições legais aplicáveis, os Direitos Creditórios ("Cessão Fiduciária").

1.1.1. O presente Contrato de Cessão Fiduciária compreende todos os Direitos Creditórios presentes ou futuros, que as Fiduciantes sejam titulares na presente data ou venham a ser titulares futuramente em decorrência (i) da receita líquida decorrente da exploração comercial do Imóvel até a final e total liquidação das Obrigações Garantidas, ou (ii) dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Administração.

1.2. As Partes desde já concordam que os percentuais referentes aos Direitos Creditórios Receita, aos Direitos Creditórios Administração e aos Direitos Creditórios Conta objeto deste Contrato previstos no "Considerando (I)" acima serão automaticamente elevados para 24,99% (vinte e quatro inteiros e noventa e nove centésimos por cento), 57,14% (cinquenta e sete inteiros e quatorze centésimos por cento) e 57,14% (cinquenta e sete inteiros e quatorze centésimos por cento), respectivamente, na data em que for apresentado para a Fiduciária o termo de liberação relativo ao "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Terceira Série*" celebrado nesta data entre as Partes devidamente registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes.

1.2.1. Uma vez verificada a hipótese prevista na Cláusula 1.2 acima, as Fiduciantes poderão rescindir, a seu exclusivo critério e sem qualquer necessidade de prévia aprovação dos titulares dos CRI Série 138 nesse sentido, o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Primeira Série*" (Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Primeira Série) celebrado nesta data entre a Ecisa Engenharia, a Devedora, a Fiduciária e o Banco Depositário, mediante envio de notificação à Fiduciária nesse sentido.

1.3. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios, pelas Fiduciantes à Fiduciária, entra em vigor na presente data e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.3.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não implica exoneração correspondente dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente no âmbito do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS



2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei n.º 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo I ao presente Contrato de Cessão Fiduciária.

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.

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 I ao presente Contrato de Cessão Fiduciária 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 Cessão Fiduciária e do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA MANUTENÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Os Direitos Creditórios Receita possuem, na presente data, o valor nominal médio de, aproximadamente, R\$1.265.439,94 por mês, tomando-se por base o valor da média dos Direitos Creditórios Receita nos últimos 12 (doze) meses.

3.2. Até o fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes obrigam-se a manter cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios e a Administradora se obriga a direcionar todos os recursos relativos (i) aos Direitos Creditórios Receita para as seguintes contas vinculadas, nas proporções previstas na Convenção de Condomínio e nos Contratos de Administração, nos prazos para distribuição lá estabelecidos, (a) conta corrente n.º 28849-7, agência 8541, no Banco Depositário, de titularidade da Ecisa Engenharia ("Conta Vinculada Ecisa Engenharia"); e (b) conta corrente n.º 28851-3, agência 8541, no Banco Depositário, de titularidade da VL 100 ("Conta Vinculada VL 100"), e (ii) aos Direitos Creditórios Administração para a conta corrente n.º 28848-9, agência 8541, no Banco Depositário, de titularidade da Administradora ("Conta Vinculada Administradora" e, em conjunto com a Conta Vinculada Ecisa Engenharia e a Conta Vinculada VL 100, "Contas Vinculadas").

3.3. O Banco Depositário fica, desde já, autorizado pelas Fiduciantes a disponibilizar à Fiduciária, mediante acesso eletrônico, todas as informações referentes à Conta Vinculada, tais como, as movimentações e saldo das Contas Vinculadas, bem como quaisquer outros documentos e/ou informações solicitados pela Fiduciária, sempre que solicitado pela Fiduciária. As Fiduciantes renunciam desde já e isentam o Banco Depositário de qualquer responsabilidade decorrente da violação de sigilo bancário de tais informações, de acordo com o inciso V, parágrafo 3º, art. 1º, da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, desde que o fornecimento de informações sujeitas a sigilo bancário seja feito exclusivamente para os fins previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária.



3.4. A Conta Vinculada não poderá ser encerrada pelas Fiduciárias até o fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, que será comprovado por meio do termo de liberação e uma declaração de cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser emitida pela Fiduciária e enviada às Fiduciárias. O referido termo de liberação deverá ser encaminhado pelas Fiduciárias ao Banco Depositário.

3.5. Observado o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciárias se obrigam, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial do Banco Depositário e/ou da Fiduciária nesse sentido, a adotar todas as medidas necessárias à manutenção do depósito de todos os Direitos Creditórios nas Contas Vinculadas.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

- a) é sociedade/condomínio legalmente organizado e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato de Cessão Fiduciária em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;
- d) o presente Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos;
- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação; e



i) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

4.2. As Fiduciantes declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que:

a) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, 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) os Contratos de Locação, os Contratos de Administração, a Convenção de Condomínio e o presente Contrato de Cessão Fiduciária, consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos;

c) os Direitos Creditórios Receita são transferidos pela Administradora às Fiduciantes nos termos da Convenção de Condomínio e dos Contratos de Administração, que se encontram válidos e em vigor;

d) os Direitos Creditórios encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, em aspecto materialmente relevante, de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato de Cessão Fiduciária, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito das Fiduciantes de celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios em garantia das Obrigações Garantidas;

e) não têm conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra as Fiduciantes, o Condomínio ou contra a Fração Ideal, em qualquer instância ou tribunal, envolvendo valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) considerando o Imóvel como um todo, que inviabilizem ou possam vir a inviabilizar a exploração comercial do Imóvel, ou, ainda, que tornem os Direitos Creditórios inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, com exceção ao previsto no Anexo IV;

f) não têm conhecimento da existência de gravames ou ônus sobre a Fração Ideal, exceto pela alienação fiduciária da Fração Ideal, bem com das demais alienações fiduciárias de fração ideal do Imóvel para a Fiduciária, conforme previsto no Termo de Securitização;

g) não têm conhecimento da existência 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), com exceção ao previsto no Anexo IV;

h) não tem conhecimento de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias, de acesso ou segurança,



em aspecto materialmente relevante, relacionadas ao Imóvel que inviabilizem ou possam vir a inviabilizar a exploração comercial do Imóvel, ou, ainda, que tornem os Direitos Creditórios inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, com exceção ao previsto no Anexo IV;

i) 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, que inviabilizem ou possam vir a inviabilizar a exploração comercial do Imóvel, ou, ainda, que tornem os Direitos Creditórios inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, com exceção a tanques de armazenamento de óleo diesel, os quais estão em local com contenção em caso de vazamento;

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

k) não tem conhecimento de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel que inviabilizem ou possam vir a inviabilizar a exploração comercial do Imóvel, ou, ainda, que tornem os Direitos Creditórios inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUINTA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. As Fiduciantes obrigam-se a apresentar para registro, às suas expensas, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da respectiva data de assinatura, o presente Contrato de Cessão Fiduciária ou eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, sendo que os respectivos registros deverão ser efetivados no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva data de assinatura.

5.1.1. Correrão por conta das Fiduciantes todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes serão responsáveis, ainda, por todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

5.1.2. Toda e qualquer despesa incorrida por qualquer das Partes na preparação, celebração ou registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser paga pelas Fiduciantes, inclusive e especialmente: (i) o registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos; e (ii) aquelas relativas à manutenção ou movimentação das Contas Vinculadas, assim como todos e quaisquer Tributos incidentes sobre referidas contas bancárias.



5.1.3. As Fiduciantes, desde já, concordam que todos os frutos, rendimentos e aplicações relativas aos Direitos Creditórios constituem o objeto da presente garantia, autorizando a Fiduciária a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas sem se limitar a, bloqueios, transferências, retenções e aplicações dos Direitos Creditórios, nos termos previstos no presente Contrato de Cessão Fiduciária.

5.2. A Fiduciária se reserva desde já a faculdade de utilizar os direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei n.º 9.514/1997.

5.3. Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciantes obrigam-se a:

a) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;

b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária;

c) informar à Fiduciária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer modificação ou término da Convenção de Condomínio ou dos Contratos de Administração, bem como de qualquer contrato celebrado com o Condomínio ou com as Fiduciantes que possa afetar a presente garantia ou, de qualquer forma, alteração do modo de cálculo da receita operacional líquida decorrente da exploração comercial do Imóvel, exceto por determinação legal ou de autoridade competente, que possam resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da referida receita líquida. Não se inclui no disposto nesta alínea a negociação dos termos dos Contratos de Locação pelas Fiduciantes ou pela Administradora com os Lojistas, tampouco alterações no *tenant mix* de lojistas e divisão quanto a futuros lojistas;

d) reforçar, substituir, repor ou complementar os Direitos Creditórios caso venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda, se os mesmos sofrerem deterioração ou desvalorização, de modo a se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo que 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;

- e) comunicar à Fiduciária, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que formalmente tomar conhecimento de tal fato, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar, de forma relevante, a higidez da garantia ora prestada, incluindo, mas não se limitando àqueles mencionados no item (d) acima;
- f) não alterar ou encerrar as Contas Vinculadas até a final e total liquidação das Obrigações Garantidas;
- g) assegurar que a Administradora direcione a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Receita para a Conta Vinculada Ecisa Engenharia e a Conta Vinculada VL 100, nos termos e prazos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária, na Convenção de Condomínio e nos Contratos de Administração, sendo certo que as referidas Contas Vinculadas serão mantidas junto ao Banco Depositário, sendo vedada a sua transferência para qualquer outra instituição financeira sem a prévia autorização da Fiduciária;
- h) assegurar que a Administradora direcione a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Administração para a Conta Vinculada Administradora, nos termos e prazos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária e nos Contratos de Administração, sendo certo que a referida Conta Vinculada será mantida junto ao Banco Depositário, sendo vedada a sua transferência para qualquer outra instituição financeira sem a prévia autorização da Fiduciária; e
- i) manter a cessão fiduciária objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária válida, eficaz e exequível.

5.3.1. Não se incluem nas vedações contidas nas alíneas "b" e "c" da Cláusula 5.3 acima os atos de administração ordinária do Imóvel ou dos Contratos de Locação, entendendo-se como tal, exemplificativamente, as negociações e rescisões desses contratos, a concessão de descontos e o pagamento de despesas, desde que não prejudique de forma significativa os Direitos Creditórios, a critério razoável da Fiduciária e desde que as obrigações de reforço ou de substituição de garantia sejam cumpridas pelas Fiduciantes, nos termos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária.

5.3.2. Fica certo e ajustado, que o encerramento das atividades comerciais de quaisquer ou da totalidade das Lojas não constitui um evento de inadimplemento, desde que o encerramento das atividades tenha se dado (i) por vontade unilateral do respectivo Lojista, sem que as Fiduciantes tenham motivado a decisão de rescisão dos respectivos Contratos de Locação, por ocasião da prática, pelas Fiduciantes, de quaisquer atos com dolo, culpa ou má-fé; (ii) por vontade das Fiduciantes, pelo fato de ter surgido a oportunidade de celebrar os respectivos Contratos de Locação com algum terceiro de forma mais atrativa comercialmente ou financeiramente que os contratos em vigor naquele momento; (iii) por vontade das Fiduciantes, pelo fato de ter surgido a oportunidade de expandir ou de qualquer outra forma melhorar o Imóvel e o Lojista esteja ocupando área de interferência; ou (iv) pelo fato de o Lojista estar inadimplente com as obrigações da locação.



5.3.3. Fica desde já justo e acordado entre as Partes que, independentemente de qualquer aprovação da Fiduciária conforme decisão dos titulares dos CRI Série 138 nesse sentido, o Condomínio poderá ser substituído por um consórcio, que tenha como consorciadas as mesmas sociedades que são condôminas do Condomínio, na mesma proporção, sendo que tal consórcio deverá ser regido por instrumento de constituição de consórcio substancialmente nos termos do Anexo III deste Contrato, desde que não tenha qualquer impacto no valor dos Direitos Creditórios.

5.3.4. Para fins da Cláusula 5.3.3 acima, as Fiduciantes ou a Devedora deverão notificar a Fiduciária a respeito da substituição do Condomínio por um consórcio com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração do instrumento de constituição de consórcio, ocasião em que as Partes deverão celebrar, simultaneamente, aditamento a este Contrato, em termos satisfatórios à Fiduciária, para prever a inclusão do referido consórcio.

5.4. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei n.º 4.728/1965, as Partes estabelecem que as Fiduciantes serão responsáveis, como fiéis depositárias, pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios ("Documentos Comprobatórios").

5.4.1. As Fiduciantes aceitam, neste ato, a sua nomeação como fiéis depositárias dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios ("Fiéis Depositários"), e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

5.5. Não obstante o disposto na Cláusula 5.4.1 acima, as Fiduciantes ficam obrigadas a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação nesse sentido.

5.6. As Partes reconhecem desde já que o presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SEXTA – DA ARRECADAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E SUA ADMINISTRAÇÃO

6.1. A Administradora fica obrigada a direcionar para as Contas Vinculadas, a partir da data de integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), todos os Direitos Creditórios Receita e os Direitos Creditórios Administração, ficando as Contas Vinculadas como as únicas capazes de receber os recursos relativos aos Direitos Creditórios Receita e aos Direitos Creditórios Administração, conforme



o caso.

6.1.1. As Contas Vinculadas consistem em contas de titularidade das Fiduciárias abertas no Banco Depositário, cuja movimentação será feita exclusivamente pelo Banco Depositário, de acordo com o estabelecido nas cláusulas abaixo. O Banco Depositário será responsável pela realização das transferências dos recursos depositados nas Contas Vinculadas.

6.1.2. As Fiduciárias ou a Administradora, conforme o caso, obrigam-se a transferir para as Contas Vinculadas, no Dia Útil subsequente ao recebimento de todo e qualquer valor correspondente aos Direitos Creditórios que, por qualquer motivo, venha a receber diretamente dos devedores dos Direitos Creditórios após a presente data.

6.1.3. Os valores referentes aos Direitos Creditórios, recebidos diretamente pelas Fiduciárias serão de titularidade da Fiduciária, não integrando o patrimônio das Fiduciárias. As Fiduciárias serão consideradas meras depositárias desses valores, ficando obrigadas a restituí-los para as respectivas Contas Vinculadas no prazo previsto na Cláusula 6.1.2 acima.

6.2. Os recursos relativos aos Direitos Creditórios Receita ou aos Direitos Creditórios Administração creditados nas Contas Vinculadas serão disponibilizados às Fiduciárias, no Dia Útil subsequente à data em que tiverem sido creditados nas Contas Vinculadas, para as seguintes contas de livre movimentação (i) conta corrente de livre movimentação n.º 56979-6, agência 0093, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Ecisa Engenharia; (ii) conta corrente de livre movimentação n.º 742-5, agência 0911, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da VL 100; e (iii) conta corrente de livre movimentação n.º 14561-3, agência 3071, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Administradora ("Contas Movimento"), sendo que não deverá remanescer recursos contabilizados nas Contas Vinculadas, exceto nas situações descritas na Cláusula 6.2.1. abaixo.

6.2.1. O Banco Depositário reterá todos os recursos referentes aos Direitos Creditórios creditados nas Contas Vinculadas caso receba instrução da Fiduciária neste sentido na hipótese de (i) mora ou inadimplemento no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os respectivos prazos de cura, caso aplicáveis, ou (ii) descumprimento da obrigação de manutenção do Índice de Cobertura Mínimo – Receita (conforme abaixo definido) nos termos da Cláusula Sétima abaixo.

6.2.1.1. A retenção mencionada na alínea (ii), do subitem 6.2.1 acima operar-se-á mediante comunicação escrita da Fiduciária ao Banco Depositário, devendo indicar o inadimplemento das Fiduciárias. Tal comunicação produzirá efeitos a partir do dia de seu recebimento, pelo Banco Depositário, desde que ocorrido até as 13:00 horas, sendo que as comunicações recebidas após este horário somente produzirão efeito a partir do dia seguinte ao do seu recebimento.



6.2.2. Os valores bloqueados nas Contas Vinculadas (incluindo eventuais receitas originárias dos Investimentos Permitidos) somente voltarão a ser disponibilizados às Fiduciantes nas hipóteses previstas na Cláusula 8.1.2 abaixo, podendo ser aplicados nos Investimentos Permitidos, mediante prévia requisição da Fiduciária, sendo certo que tais Investimentos Permitidos e quaisquer outros direitos presentes ou futuros de que as Fiduciantes sejam ou venham a ser titulares por conta das Contas Vinculadas, também são, neste ato e nos termos da legislação em vigor, entregues em cessão fiduciária à Fiduciária, estando incluídos, desta forma, na definição de Direitos Creditórios.

6.2.3. As Contas Movimento podem ser livremente movimentadas pelas Fiduciantes, sem necessidade de qualquer interferência do Banco Depositário.

6.2.4.

Para fins deste Contrato, consideram-se "Investimentos Permitidos" os investimentos aplicação no produto *aplic aut* do Itaú Unibanco S.A., incluindo, sem limitação, o South Renda Fixa Crédito Privado – Fundo de Investimento (CNPJ/MF nº 12.984.505/0001-17).

6.3. As transferências de recursos para as Contas Vinculadas e das Contas Vinculadas para as Contas Movimentos deverão ser feitas pelo seu valor integral, sem qualquer dedução de impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre os pagamentos transferidos. As Fiduciantes e o Banco Depositário comprometem-se a não realizar qualquer compensação, retenção, dedução ou ajuste, a qualquer título, no valor dos recursos transferidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária.

6.4. As Fiduciantes poderão utilizar livremente o saldo de sua respectiva Conta Movimento, ficando esclarecido que, por ser de sua exclusiva responsabilidade o controle de tal conta, especialmente no que se refere à verificação de saldos credores ou devedores, créditos e débitos de quaisquer naturezas e emissões de cheques, documentos de ordens de crédito (DOC), transferências eletrônicas disponíveis (TED), ordens de pagamento ou autorização de transferência de recursos, fica o Banco Depositário isento de toda e qualquer responsabilidade por eventuais devoluções de cheques por insuficiência de fundos na referida Conta Movimento, bem como pela recusa, em razão de insuficiência de fundos, do cumprimento de quaisquer outras ordens de transferências, débitos ou pagamentos, emissão de documentos de ordem de crédito ou ordens de pagamento.

6.5. As Contas Vinculadas, cujos saldos escriturados integrarão a presente garantia para todos os fins de direito, serão movimentadas exclusivamente pelo Banco Depositário, de acordo com o estabelecido neste Contrato de Cessão Fiduciária. O Banco Depositário será responsável pela realização das transferências dos recursos nelas depositados, segundo as orientações da Fiduciária, conforme o disposto nesta Cláusula Sexta.

6.6. As Contas Vinculadas não serão movimentadas por cheques e somente admitirão depósitos, saques, transferências, pagamentos ou aplicações nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes ficam expressamente proibidas de realizar qualquer movimentação nas Contas Vinculadas, sendo a Fiduciária a única



Parte autorizada a solicitar, mediante requerimento expresso e por escrito ao Banco Depositário, qualquer saque, transferência ou pagamento das Contas Vinculadas, na forma das cláusulas seguintes. Para tanto, as Fiduciárias, neste ato e na melhor forma de direito, conferem desde já à Fiduciária e ao Banco Depositário, nos termos do artigo 684 do Código Civil, de forma irrevogável e como condição do negócio, os mais amplos e especiais poderes para atuarem como seus bastantes procuradores, para que, em seu nome, movimentem as Contas Vinculadas e transfiram os recursos nela existentes conforme previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo o direito da Fiduciária de dar ordens ao Banco Depositário para a retenção e o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes, mesmo sendo contas correntes que não sejam de titularidade das Fiduciárias, inclusive na hipótese da Cláusula 6.6.1 abaixo.

6.6.1. Caso os recursos depositados nas Contas Vinculadas venham a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio, entre outros ("Ato de Constrição"), a Fiduciária poderá determinar às Fiduciárias, que desde logo se obrigam a acatar, em caráter irrevogável e irretratável tal determinação, para que os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, arrecadados posteriormente ao Ato de Constrição, sejam direcionados para a conta centralizadora vinculada ao patrimônio separado dos CRI Série 138.

6.7. O Banco Depositário não será responsável por qualquer falha de comunicação da Fiduciária e/ou das Fiduciárias que resulte na falta de depósitos, transferências, pagamentos ou aplicações a serem realizadas envolvendo as Contas Vinculadas. O Banco Depositário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações constantes dos documentos a serem apresentados nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos referidos documentos.

6.8. As Partes se obrigam a tratar todas as informações a que tenha acesso em função do disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária em caráter de estrita confidencialidade, agindo com diligência para evitar a sua divulgação a qualquer terceiro.

6.8.1. Não serão consideradas informações confidenciais as informações que: (i) sejam de domínio público no momento da revelação ou após a revelação, exceto se isso ocorrer em decorrência de ato ou omissão da parte receptora; (ii) já estejam em poder da parte receptora como resultado de sua própria pesquisa; (iii) tenham sido legitimamente recebidas de terceiros que, até onde a parte receptora tenha conhecimento, não estejam quebrando, em relação às informações fornecidas, qualquer obrigação de confidencialidade; ou (iv) sejam reveladas em razão de uma ordem válida, judicial ou não, ou de determinação de autoridade competente ou de normas vigentes, somente até a extensão de tais ordens. Poderão as informações confidenciais ser reveladas aos advogados, contadores, analistas ou outros indivíduos ou sociedades diretamente envolvidos nas obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária ("Representantes"), sempre considerando o curso normal dos negócios e dado que tais Representantes estejam cientes da natureza confidencial de tais informações.



6.8.2. As Partes somente poderão revelar a terceiro qualquer informação confidencial mediante prévia autorização escrita da Parte proprietária da informação.

6.8.3. Se qualquer Parte, por determinação de autoridade pública ou em decorrência de ordem judicial, tiver de revelar qualquer informação confidencial, procederá como segue: (i) imediatamente dará notícia à parte proprietária da informação confidencial a respeito da ordem da autoridade pública ou do juiz, exceto se da intimação constar vedação nesse sentido; e (ii) prestará todas as informações e subsídios que possam ser necessários para que o titular da informação confidencial, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer informação confidencial.

6.8.4. É vedada a utilização das informações confidenciais para qualquer outro fim que não: (i) a normal execução deste Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) a manutenção de registros e arquivos exigidos pela legislação.

6.8.5. Além de constituir infração contratual, a violação do dever de confidencialidade, inclusive aquela cometida por seus funcionários, dirigentes e representantes a qualquer título, obriga a Parte infratora ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados à parte proprietária da informação.

6.8.6. O pagamento de indenização não desobriga as Partes, seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título, de continuarem cumprindo, no que cabível, o dever de confidencialidade, conforme disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária.

6.8.7. Qualquer que seja a causa de dissolução deste Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes continuarão obrigadas, por si e por seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título, a respeitar o dever de confidencialidade mesmo após o seu encerramento, sob pena de indenizar os prejuízos causados.

6.9. As Fiduciantes autorizam expressamente o Banco Depositário a fornecer todas as informações solicitadas pela Fiduciária, deixando o Banco Depositário a salvo de qualquer questionamento, inclusive no que se refere à manutenção de sigilo bancário.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MANUTENÇÃO DO ÍNDICE DE COBERTURA MÍNIMO

7.1. Até o fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes e a BR Malls obrigam-se a manter cedidos fiduciariamente, no âmbito deste Contrato e do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Primeira Série* celebrado nesta data entre a Ecisa Engenharia, a Devedora, a Fiduciária e o Banco Depositário ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista"), direitos creditórios suficientes para a verificação de um índice de cobertura mínimo igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) ("Índice de Cobertura Mínimo - Receita"). O cálculo do Índice de Cobertura Mínimo - Receita será realizado nos termos previstos nesta Cláusula Sétima.



7.1.1. O cálculo do Índice de Cobertura Mínimo - Receita é realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{(a1) + (a2)}{(b)}$$

Onde:

(a1) = somatório dos valores dos (i) Direitos Creditórios Receita e dos Direitos Creditórios Administração (excetuando os pagamentos dos Direitos Creditórios Administração relativos à participação das Fiduciárias no Condomínio) depositados nas respectivas Contas Vinculadas nos últimos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à respectiva Data de Apuração (conforme abaixo definida), observado o disposto na Cláusula 7.1.2.2 abaixo, e (ii) Direitos Creditórios de Acionista (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista) depositado na Conta Vinculada Ecisa Engenharia nos últimos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à respectiva Data de Apuração (conforme abaixo definida);

(a2) eventuais valores dados em garantia decorrentes do Reforço de Garantia, nos termos da Cláusula 7.4 abaixo; e

(b) o somatório das 12 (doze) últimas parcelas vencidas dos CRI Série 138 imediatamente anteriores à Data de Apuração em questão, observado o disposto na Cláusula 7.1.1.2.2 abaixo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento).

7.1.1.1. Serão desconsiderados para fins do cálculo acima os Direitos Creditórios Receita ou os Direitos Creditórios Administração que venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda, aqueles que sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

7.1.2. Fica desde já acordado que o Índice de Cobertura Mínimo – Receita será apurado pela Fiduciária no dia 5 (cinco) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente (cada uma, uma "Data de Apuração"). As Fiduciárias desde já se obrigam a disponibilizar tempestivamente para análise da Fiduciária, no prazo indicado nesta Cláusula, (i) relatório consolidado da memória de cálculo do Índice de Cobertura Mínimo - Receita, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice de Cobertura Mínimo – Receita; e (ii) extrato das Contas Vinculadas, bem como da Conta Vinculada de Acionista compreendendo os 12 (doze) meses anteriores à respectiva Data de Apuração.

7.1.2.1. As Fiduciárias obrigam-se a fornecer tempestivamente todas as informações necessárias para que a Fiduciária possa validar e aprovar o cálculo do Índice de Cobertura Mínimo – Receita,



incluindo, mas sem se limitar, ao envio (i) dos respectivos extratos das Contas Vinculadas, e (ii) extratos das contas em que os recebíveis do Condomínio são depositados. Além disso, as Fiduciantes obrigam-se a (i) enviar com base nos dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, relatório com as informações estabelecidas no Anexo II deste Contrato, seguindo o prazo para divulgação das respectivas Demonstrações Financeiras Trimestrais, bem como (ii) fornecer à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias contados de sua solicitação, todas as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos titulares dos CRI Série 138 através da Fiduciária.

7.1.2.2. A primeira Data de Apuração ocorrerá em 31 de julho de 2017.

7.2. Verificação do Índice de Cobertura Mínimo - Receita. No prazo de até 5 (cinco) dias contados da respectiva Data de Apuração ("Período de Verificação"), a Fiduciária verificará o atendimento do Índice de Cobertura Mínimo - Receita, com base nas informações recebidas nos termos da Cláusula 7.1 acima.

7.2.1. O Banco Depositário fica, desde já, autorizado pelas Fiduciantes a enviar à Fiduciária os extratos das Contas Vinculadas, sempre que solicitado pela Fiduciária, para que este proceda à verificação do Índice de Cobertura Mínimo - Receita.

7.3 Descumprimento do Índice de Cobertura Mínimo - Receita. Caso, a qualquer tempo, a Fiduciária verifique o não cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo - Receita: (i) informará tal fato no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar da referida verificação, via correio eletrônico, ao Banco Depositário e ao Agente Fiduciário para fins do disposto nesta Cláusula Sétima, devendo o Banco Depositário imediatamente bloquear os recursos depositados nas Contas Vinculadas até o recebimento de notificação a ser enviada pela Fiduciária informando a observância das Cláusulas 7.4 e seus subitens abaixo; e (ii) solicitará, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar da referida verificação, por escrito, à BR Malls, com cópia para o Agente Fiduciário, o devido reforço da cessão fiduciária prevista neste Contrato de Cessão Fiduciária, o qual deverá ser atendido em até 10 (dez) dias a contar do recebimento da referida notificação, sendo que para tanto a BR Malls poderá, a seu exclusivo critério, proceder a qualquer uma das alternativas previstas na Cláusula 7.4 e subitens abaixo.

7.4. Mediante o recebimento da notificação prevista no item (ii) da Cláusula 7.3 acima, as Fiduciantes e/ou a BR Malls deverão enviar recursos para (i) a Conta Centralizadora (conforme definida no Termo de Securitização) para aplicação em Investimentos Permitidos a ser realizada pela Fiduciária, ou (ii) as Contas Vinculadas para que seja realizada a cessão fiduciária de aplicações financeiras nos Investimentos Permitidos, pelo Banco Depositário conforme instruções da Fiduciária, no montante (Montante Depositado) a ser calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Reforço de Garantia"):



$$Montante Depositado = \sum_{i=1}^n \left(\frac{PMT_n \times \Delta}{(Fatorjuros)^{dun/252}} \right)$$

Onde,

"n" são os números de parcelas remanescentes dos CRI Série 138;

"PMTn" é o n-ésimo valor das parcelas remanescentes do CRI Série 138;

"Δ" diferença entre o índice mínimo de 1,5 vezes e o último Índice de Cobertura Mínimo - Receita verificado

"dun" é o número de Dias Úteis compreendidos entre a data de cálculo (exclusive), conforme o caso, e a n-ésima data constante da coluna "Datas de Pagamentos dos CRI" constante no Anexo I do Termo de Securitização (inclusive) ("datan");

7.4.1. O Reforço de Garantia poderá ser liberado às Fiduciárias caso após 6 (seis) meses consecutivos o Índice de Cobertura Mínimo - Receita fique superior a 150% (cento e cinquenta por cento), sendo que neste caso, os Investimentos Permitidos para Reforço de Garantia deverão ser desconsiderados do cálculo.

7.4.2. Alternativamente ao previsto na Cláusula 7.4 acima, a BR Malls poderá realizar a amortização extraordinária das Debêntures Primeira Série no valor equivalente (i) à diferença entre (i.a) 150% (cento e cinquenta por cento) dos valores previstos nos itens (a1) e (a2) da Cláusula 7.1.1 acima e (i.b) o percentual do Índice de Cobertura Mínimo - Receita efetivamente observado multiplicado pelos valores previstos nos itens (a1) e (a2) da Cláusula 7.1.1 acima, ou (ii) R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o que for maior.

7.5. Necessidade de Aditamento ao Contrato. Para os fins do previsto na Cláusula 7.4 acima, as Fiduciárias e/ou a BR Malls, após o recebimento da respectiva notificação pela Fiduciária, deverão celebrar, no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento da referida notificação, aditamento a este Contrato de Cessão Fiduciária ou qualquer outro documento necessário para refletir o Reforço da Garantia, e, deverá ainda, providenciar o registro nos termos da Cláusula 5.1 acima. Não será necessária a autorização dos Titulares de CRI para que a Fiduciária celebre o aditamento previsto nesta Cláusula.

CLÁUSULA OITAVA – DA EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

8.1. Caso ocorra a mora no cumprimento das Obrigações Garantidas, não sanada no prazo de carência previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiduciária deverá comunicar as Fiduciárias e o Banco Depositário, por escrito, sobre tal fato no mesmo dia em que tomar conhecimento do referido evento, não sendo permitida a partir de tal momento qualquer transferência de recursos das Contas Vinculadas para as respectivas Contas Movimento, sendo tal suspensão mantida na forma prevista nas Cláusulas 8.1.1 abaixo e observado o disposto nas Cláusulas



6.2 e subsequentes.

8.1.1. Os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios ora cedidos fiduciariamente e que estejam retidos nas Contas Vinculadas, deduzidas eventuais despesas com cobrança e administração, serão utilizados pelo Banco Depositário, sob as orientações da Fiduciária, para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e inadimplidas, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei n.º 9.514/1997.

8.1.1.1 Para fins da utilização dos recursos retidos nas Contas Vinculadas na forma prevista acima, a Fiduciária enviará notificação ao Banco Depositário indicando o valor a ser transferido e a conta corrente na qual eles deverão ser depositados, no dia útil subsequente, ficando tal transferência também, desde já, autorizada pelas Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável.

8.1.2. A suspensão das transferências de recursos das Contas Vinculadas para as respectivas Contas Movimento será mantida até 1 (um) Dia Útil após a data em que o Banco Depositário receber comunicação da Fiduciária, que deverá ser enviada no Dia Útil imediatamente subsequente ao (i) cumprimento integral das Obrigações Garantidas devidas, ou (ii) ao restabelecimento do Índice de Cobertura Mínimo – Receita, que ocorrerá após o atendimento do disposto na Cláusula 7.4 e subitens acima, autorizando a retomada de tais transferências, hipótese em que os recursos voltarão a ser transferidos nos termos da Cláusula Sexta deste Contrato de Cessão Fiduciária.

8.2. Na hipótese da Cláusula 8.1 acima, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, executando extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, às Fiduciantes, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no parágrafo 3.º do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor.

8.2.1. Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula Oitava, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser exclusiva e imediatamente aplicados pela Fiduciária na ordem de alocação dos pagamentos prevista no item 20 da Cláusula 3.1 do Termo de Securitização.

8.3. Nos termos do artigo 1.366 do Código Civil, caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula Oitava não sejam suficientes para liquidar as Obrigações Garantidas, a Devedora permanecerá responsável pelo saldo remanescente atualizado das Obrigações Garantidas, até a sua integral liquidação.



8.3.1. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado às Fiduciantes, mediante transferência para as Contas Movimento.

8.4. Em qualquer das hipóteses previstas nas Cláusula 8.1 e 8.2 acima, as Fiduciantes autorizam a Fiduciária desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios Receita que estejam depositados nas Contas Vinculadas para qualquer outra conta corrente de escolha da Fiduciária.

8.4.1. A Fiduciante se obriga a praticar todos os atos e a cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula Oitava.

8.5. No âmbito do processo de execução deste Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciantes obrigam-se, sob pena de descumprimento deste Contrato de Cessão Fiduciária e configuração de dolo das Fiduciantes, a: (i) continuar emitindo os boletos para o pagamento dos aluguéis nos termos dos Contratos de Locação, de acordo com o procedimento usual e de forma consistente com as práticas passadas ou, ainda, de outra forma determinada pela Fiduciária, desde que permitido nos termos dos Contratos de Locação; e (ii) assegurar que a totalidade dos valores decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios sejam direcionados para as Contas Vinculadas ou para outra conta demandada pela Fiduciária, conforme previsto nesta Cláusula Sétima.

8.6. As Fiduciantes serão responsáveis pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da efetivação e formalização do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

8.6.1. As Fiduciantes serão responsáveis pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores depositados nas Contas Vinculadas e/ou sobre as transferências desses valores das Contas Vinculadas ou para as Contas Movimento ou quaisquer outras contas.

8.7. Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária será extinto e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária às Fiduciantes, observado o disposto na Cláusula 9.10 abaixo.

CLÁUSULA NONA – CONTRATAÇÃO DO BANCO DEPOSITÁRIO

9.1. O Banco Depositário foi contratado para desempenhar as funções previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária, não podendo movimentar as Contas Vinculadas de maneira diversa da prevista neste Contrato de Cessão Fiduciária, com exceção da hipótese de ordem judicial, mandamento legal ou regulamentar, provenientes de órgãos governamentais.

9.2. A Devedora pagará ao Banco Depositário os valores abaixo especificados, por meio de débito, desde já



autorizado, na conta corrente nº 07297-5, agência 1248, no Banco Depositário, de titularidade da Devedora:

- a) R\$10.0000,00 (dez mil reais), no 10º (décimo) Dia Útil subsequente à assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária; e
- b) R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), mensalmente, no 10º (décimo) dia do mês subsequente ao da assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária.

9.2.1. Os valores constantes na Cláusula 9.2 acima serão reajustados, observando-se a periodicidade anual, segundo a variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, ou, na sua falta, do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, ambos publicados pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

9.2.1.1. Caso o pagamento da remuneração do Banco Depositário seja realizado mediante débito na Conta Vinculada, as Partes autorizam, desde já, o resgate dos recursos aplicados para pagamento, se necessário.

9.2.1.2. Caso a Devedora descumpra a obrigação de pagamento prevista acima e, após ter sido notificada por escrito pelo Banco Depositário, deixar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento da aludida notificação, de corrigir seu inadimplemento, poderá o Banco Depositário incluir o nome da Devedora em cadastro de inadimplentes.

9.2.2. Se houver atraso no pagamento da remuneração prevista na Cláusula 9.2 acima, a Fiduciante pagará juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês pro rata temporis e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, sem prejuízo da atualização monetária prevista na Cláusula 9.2.1 acima, calculada *pro rata temporis*.

9.3. O Banco Depositário não terá responsabilidade em relação a qualquer contrato celebrado entre as demais Partes e do qual não seja signatário, bem como não será, sob nenhum pretexto ou fundamento, chamado a atuar como árbitro com relação a qualquer controvérsia surgida entre as Partes ou intérprete das condições nele estabelecidas.

9.4. O Banco Depositário terá o direito de confiar em laudo arbitral, ordem, sentença judicial ou outro tipo de documento escrito que lhe for entregue, conforme aqui previsto, sem que fique obrigado a verificar a autenticidade ou a exatidão dos fatos neles declarados ou sua adequação.

9.5. O Banco Depositário não prestará declaração quanto ao conteúdo, à validade, ao valor, à autenticidade, ou à possibilidade de cobrança de qualquer duplicata ou título, ou outro documento ou instrumento por ele detido ou a ele entregue, em relação a este Contrato de Cessão Fiduciária.

9.6. O Banco Depositário não será responsável caso, por força de decisão judicial, tome ou deixe de tomar



qualquer medida que de outro modo seria exigível.

9.7. O Banco Depositário não está obrigado a verificar a veracidade da notificação que lhe for entregue e não será, de nenhuma forma, responsabilizado por eventuais fatos danosos dela decorrentes.

9.8 O Banco Depositário não será responsável se os valores depositados nas Contas Vinculadas forem bloqueados por ordem administrativa ou judicial, emitida por autoridade à qual o Banco Depositário esteja sujeito, entre outras, Banco Central do Brasil, Conselho Monetário Nacional e Secretaria da Receita Federal.

9.9. O Banco Depositário poderá denunciar este Contrato de Cessão Fiduciária em relação aos seus direitos e obrigações, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, enviado às demais Partes. Na hipótese da denúncia, a Fiduciária deverá indicar, no prazo de 30 (trinta) dias, conta corrente para onde devem ser transferidos os recursos depositados nas Contas Vinculadas, devendo ser celebrado em tal prazo aditamento a este Contrato de Cessão Fiduciária para prever a substituição das Contas Vinculadas e do Banco Depositário.

9.9.1. Na data da extinção deste Contrato de Cessão Fiduciária, as Contas Vinculadas entrarão em regime de encerramento nos termos da regulamentação em vigor, e uma vez concluído o regime de encerramento, as Contas Vinculadas serão automaticamente encerradas, ficando o Banco Depositário, desde já, autorizado a tomar todas as providências necessárias para tanto.

9.10. Este Contrato de Cessão Fiduciária vigorará até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sendo responsabilidade das Fiduciantes e/ou da Fiduciária informar ao Banco Depositário sobre tal evento e sendo certo que o Banco Depositário continuará a prestar os serviços objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária até o recebimento da referida comunicação, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 9.2 acima.

9.11. Desde que não seja verificada qualquer pendência na documentação encaminhada, a prestação dos serviços objeto deste contrato terá início a partir da implantação das Contas Vinculadas, a qual será comunicada pelo Banco Depositário às demais Partes deste Contrato de Cessão Fiduciária e ocorrerá após a recepção, pelo Banco Depositário, de via assinada deste Contrato de Cessão Fiduciária, com firma reconhecida, bem como das cópias autenticadas da documentação societária e pessoal das partes deste contrato, para fins de validação de poderes;

9.11.1. Quaisquer dos documentos exigidos nos termos acima que tenham sido emitidos fora do Brasil deverão ser encaminhadas ao Banco Depositário devidamente notariados, consularizados e, se for o caso, acompanhados da respectiva tradução juramentada.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. 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

- Felipe Brito da Silva

- Flávia Palácios Mendonça Bailune

- Glauber da Cunha Santos

- Daniel Monteiro Coelho Magalhães

- Marcelo Michalua

- Denise Yuri Santana Kaziura

- Bruno Hardt Freitas de Souza

- Marcos Silva Rodrigues

- Luciana Albertassi da Silva

Tel.: (11) 3127-2700

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@brmall.com.br // gd-financeiro@brmall.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 // 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 // gd-financeiro@brmalls.com.br

Se para a Administradora:

BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO SUL/SP 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 // gd-financeiro@brmalls.com.br

Se para o Condomínio:

CONDOMINIO PRO-INDIVISO DO SHOPPING VILLA LOBOS

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 // gd-financeiro@brmalls.com.br

Se para o Banco Depositário:

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Aos cuidados da Gerência de Trustee

CA Tatuapé

Endereço: Rua Santa Virginia, 299 – Prédio II – Térreo - São Paulo – SP

Bairro: Tatuapé

CEP: 03084-010

Email: trustee.operacional@itau-unibanco.com.br

10.1.1. Caso haja alteração dos representantes autorizados a assinar as notificações, este Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser substituído mediante aditamento por escrito, assinado por todas as Partes.



As Partes concordam, desde já, que caso não seja celebrado o aditamento acima previsto, por culpa da Fiduciante e/ou da Devedora, os recursos poderão ficar bloqueados nas Contas Vinculadas no momento do pedido de liberação.

10.1.2. Todas as comunicações enviadas ao Banco Depositário em relação a este Contrato de Cessão Fiduciária e às Contas Vinculadas, inclusive as relacionadas à liberação, retenção ou resgate de valores, deverão ser enviadas pela Fiduciária ao Banco Depositário exclusivamente para o e-mail: trustee.operacional@itaú-unibanco.com.br.

10.2. O presente Contrato de Cessão Fiduciária substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato de Cessão Fiduciária e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

10.3. 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. Este Contrato de Cessão Fiduciária será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

10.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos.

10.5. O presente Contrato de Cessão Fiduciária é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

10.6. Fica desde já convencionado que as Fiduciantes não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Cessão Fiduciária, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, salvo se para sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico da BrMalls. Já a Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária, para os fins da securitização via emissão dos CRI Série 138, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

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

10.8. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelas Fiduciantes, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.



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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

11.2. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão Fiduciária.

11.2. Este Contrato de Cessão Fiduciária é regido, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.



[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Primeira Série celebrado em 9 de junho de 2016.]

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 7 (sete) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 9 de junho de 2016.

ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.

Nome: Gustavo Pinheiro de Queiroz
Cargo: CPF: 123.670.317-03
RG: 200.33.9000

Nome: Marina Guimarães Morei
Cargo: OAB/RJ 161971
CPF: 118.922.567-03

VI-100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Gustavo Pinheiro de Queiroz
Cargo: CPF: 123.670.317-03
RG: 200.33.9000

Nome: Marina Guimarães Moreira
Cargo: OAB/RJ 161971
CPF: 118.922.567-03

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Gustavo Pinheiro de Queiroz
Cargo: CPF: 123.670.317-03
RG: 200.33.9000

Nome: Marina Guimarães Moreira
Cargo: OAB/RJ 161971
CPF: 118.922.567-03

BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO SUL/SP LTDA.

Nome: Gustavo Pinheiro de Queiroz
Cargo: CPF: 123.670.317-03
RG: 200.33.9000

Nome: Marina Guimarães Moreira
Cargo: OAB/RJ 161971
CPF: 118.922.567-03

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Felipe Brito da Silva
Cargo: RG: 32929883 (SSP/SP)
CPF: 344.909.858-60

Nome: Glauber da Cunha Santos
Cargo: RG 09076231-1 (IFP/RJ)
CPF 120.547.898-10



[Continuação da Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças - Primeira Série celebrado em 9 de junho de 2016.]

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Cristina Soares Novaes
Nome: Cristina Soares Novaes
Cargo: Procuradora

Mônica Lopes Carvalho
Nome: Mônica Lopes Carvalho
Cargo: Procuradora

CONDOMÍNIO PRO-INDIVISO DO SHOPPING VILLA LOBOS

Gustavo Pinheiro de Queiroz
Nome: Gustavo Pinheiro de Queiroz
Cargo: _____
CPF: 123.670.317-03
RG: 200.33.9000

Marina Guimarães Moreira
Nome: Marina Guimarães Moreira
Cargo: _____
OAB/RJ 161971
CPF: 118.922.567-03

Testemunhas:

Ana Sofia de Almeida
Nome: Ana Sofia Almeida
RG n.º: RG: 13.237.858-9
CPF/MF n.º: CPF: 060.948.957-70

Antonio Bernardo Cheskis
Nome: Antonio Bernardo Cheskis
RG n.º: RG: 27.599.744-3
CPF/MF n.º: CPF: 152.325.407-69

1º. Ofício de Notas - Tabelião José de Brito Freire Filho
Av. Rio Branco, 120 - SL 20, Centro - RJ - Teletax (21)2505-4350
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
CRISTINA SOARES NOVAES; MONICA LOPES CARVALHO
RJ 09/06/2016 Em testemunho
ROBSON AGUIAR DE ANDRADE-SUBSTITUTO DO TABELIÃO
Emolumentos: 10.06 Impostos: 3.82 Total: 13.88
EBOU51067-RWP, EBOU51068-RPQ
Consulte em <https://www3.tjn.jus.br/sitepublico>

1º. Ofício de Notas - Tabelião José de Brito Freire Filho
Av. Rio Branco, 120 - SL 20, Centro - RJ - Teletax (21)2505-4350
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
MARINA GUIMARAES MOREIRA DA SILVA; GUSTAVO PINHEIRO DE
QUEIROZ
RJ 09/06/2016 Em testemunho
ROBSON AGUIAR DE ANDRADE-SUBSTITUTO DO TABELIÃO
Emolumentos: 10.06 Impostos: 3.82 Total: 13.88
EBOP62197-RQT, EBOP62198-RWU
Consulte em <https://www3.tjn.jus.br/sitepublico>

1º. Ofício de Notas - Tabelião José de Brito Freire Filho
Av. Rio Branco, 120 - SL 20, Centro - RJ - Teletax (21)2505-4350
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
ANA SOFIA CEZAR DE ANDRADE MARTINEZ DE ALMEIDA
BERNARDO CABRAL MARQUES CHESKIS
RJ 09/06/2016 Em testemunho
ROBSON AGUIAR DE ANDRADE-SUBSTITUTO DO TABELIÃO
Emolumentos: 10.06 Impostos: 3.82 Total: 13.88
EBOU50504-RRR, EBOU50505-RFN
Consulte em <https://www3.tjn.jus.br/sitepublico>

9
X
10
11



Anexo I – 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 integralização das Debêntures Primeira Série 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 II – Modelo de Relatório de Performance

Vide Documento Anexo.

Three handwritten signatures in black ink. The first is a large, stylized signature on the left. The second is a more complex signature in the center. The third is a smaller signature on the right.

RELATÓRIO DE PERFORMANCE

1. Índice
2. Metodologia - Método Padrão de Avaliação
 - a. Descrição da metodologia utilizada na avaliação dos ativos
 - b. Descrição do cálculo utilizado, incluindo: elementos formadores, métrica, período de projeção, valores de referencia (cenário padrão)
 - c. Esclarecimentos que a Devedora entenda importantes para a compreensão da metodologia utilizada no relatório de performance
3. Avaliação do ativo
4. Ficha técnica do ativo
5. Informações e projeções financeiras relevantes do ativo avaliado

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized 'X' mark. To its right is a signature that appears to be 'J'. Further right is a more complex signature, possibly 'C. P.', followed by a small 'r' or '8' character. At the top right of this group, there is a small, simple mark that looks like a lowercase 'a' or '2'.



Anexo III – Modelo de Instrumento de Constituição de Consórcio

Vide Documento Anexo.

Several handwritten signatures in black ink, including a large stylized signature, a signature with a circular flourish, and a signature with a horizontal line.

**INSTRUMENTO PARTICULAR
DE CONSTITUIÇÃO DO
CONSÓRCIO EMPREENDEDOR
DO SHOPPING VILLA LOBOS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas, a saber:

ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA. (“ECISA”), sociedade empresária limitada, com sede na Av. Afrânio de Melo Franco, 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, município do Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.261.561/0001-01, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - Jucerja sob o NIRE 33.2.0819355-1, representada neste ato por **FREDERICO DA CUNHA VILLA**, brasileiro, casado, contador, titular do documento de identidade nº 09.490.025-5, expedido pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 029.343.527-81, e **CLÁUDIA DA ROSA CÔRTEZ DE LACERDA**, brasileira, casada, advogada, titular do documento de identidade nº 07.664.963-1, expedido pelo IFP/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 965.075.517-91, ambos com endereço comercial na Av. Borges de Medeiros, 633, 1º andar, Leblon, CEP 22.430-041, município do Rio de Janeiro/RJ;

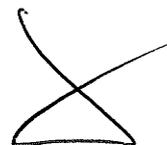
CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (“CHRISTALTUR”), sociedade anônima fechada, com sede na Rua Joaquim Floriano, 1.052, conjunto 81, sala 7, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, município de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.388.871/0001-81, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp, sob o NIRE 35.3.0017308-2, representada neste ato por [...], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], titular do documento de identidade nº [xx.xxx.xxx-x], expedido pelo(a) [órgão expedidor], e inscrito no CPF/MF sob o nº [xxx.xxx.xxx-xx], com endereço comercial na [...], CEP [...], município [...]/[estado];



BITON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (“BITON”), sociedade empresária limitada, com sede na Av. Engenheiro Antônio de Góes, 60, 20º andar, sala 2.001, sub-unidade 9, Pina, CEP 51.010-000, município de Recife/PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.907.990/0001-46, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de(o) [xxxxxxxxx] – [sigla da Junta Comercial], sob o NIRE [xx.x.xxxxxxx-x], representada neste ato por [...], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], titular do documento de identidade nº [xx.xxx.xxx-x], expedido pelo(a) [órgão expedidor], e inscrito no CPF/MF sob o nº [xxx.xxx.xxx-xx], com endereço comercial na [...], CEP [...], município [...]/[estado];

VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (“VL 100”), sociedade anônima fechada, com sede na Av. Afrânio de Melo Franco, 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, município do Rio de Janeiro/RJ , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.325.439/0001-61, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – Jucerja, sob o NIRE 33.3.0030205-1, representada neste ato por **FREDERICO DA CUNHA VILLA**, brasileiro, casado, contador, titular do documento de identidade nº 09.490.025-5, expedido pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 029.343.527-81, e **CLÁUDIA DA ROSA CÔRTEZ DE LACERDA**, brasileira, casada, advogada, titular do documento de identidade nº 07.664.963-1, expedido pelo IFP/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 965.075.517-91, ambos com endereço comercial na Av. Borges de Medeiros, 633, 1º andar, Leblon, CEP 22.430-041, município do Rio de Janeiro/RJ;

TERRAS NOVAS ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA. (“TERRAS NOVAS”), sociedade empresária limitada, com sede na Av. Nações Unidas, 4.777, 18º andar, ala A, Alto de Pinheiros, CEP 05.477-000, município de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.424.198/0001-05, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de(o) [xxxxxxxxx] – [sigla da Junta Comercial], sob o NIRE [xx.x.xxxxxxx-

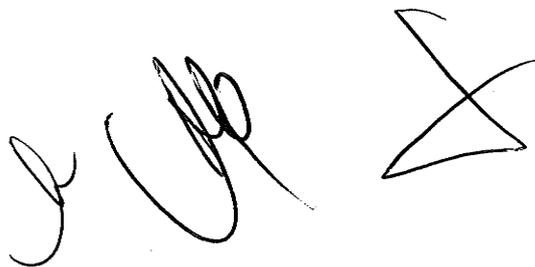


x], representada neste ato por [...], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], titular do documento de identidade nº [xx.xxx.xxx-x], expedido pelo(a) [órgão expedidor], e inscrito no CPF/MF sob o nº [xxx.xxx.xxx-xx], com endereço comercial na [...], CEP [...], município [...]/[estado];

JAGUARI COMERCIAL E AGRÍCOLA LTDA. (“JAGUARI”), sociedade empresária limitada, com sede na Av. Nações Unidas, 4.777, 18º andar, ala A, Alto de Pinheiros, CEP 05.477-000, município de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.082.335/0001-90, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de(o) [xxxxxxxxx] – [sigla da Junta Comercial], sob o NIRE [xx.xxxxxxxxx-x], representada neste ato por [...], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], titular do documento de identidade nº [xx.xxx.xxx-x], expedido pelo(a) [órgão expedidor], e inscrito no CPF/MF sob o nº [xxx.xxx.xxx-xx], com endereço comercial na [...], CEP [...], município [...]/[estado];

GHB II PARTICIPAÇÕES LTDA. (“GHB II”), sociedade empresária limitada, com sede na Av. Presidente Wilson, 231, 27º andar (parte), Centro, CEP 20.030-021, município do Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.189.815/0001-84, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de(o) [xxxxxxxxx] – [sigla da Junta Comercial], sob o NIRE [xx.xxxxxxxxx-x], representada neste ato por [...], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], titular do documento de identidade nº [xx.xxx.xxx-x], expedido pelo(a) [órgão expedidor], e inscrito no CPF/MF sob o nº [xxx.xxx.xxx-xx], com endereço comercial na [...], CEP [...], município [...]/[estado]; e

BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO SUL/SP LTDA. (“BR MALLS”), sociedade empresária limitada, com sede na Av. Afrânio de Melo Franco, 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, município do Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.531.515/0001-05, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – Jucerja sob o NIRE 33.2.0876564-3, representada

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct signatures: a cursive signature, a signature with a large loop, and a signature with a large 'X' mark. To the right of these are some smaller initials or marks.

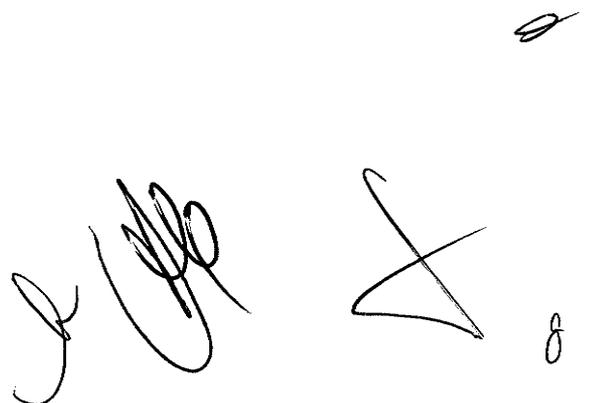
neste ato por **FREDERICO DA CUNHA VILLA**, brasileiro, casado, contador, titular do documento de identidade nº 09.490.025-5, expedido pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 029.343.527-81, e **CLÁUDIA DA ROSA CÔRTEZ DE LACERDA**, brasileira, casada, advogada, titular do documento de identidade nº 07.664.963-1, expedido pelo IFP/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 965.075.517-91, ambos com endereço comercial na Av. Borges de Medeiros, 633, 1º andar, Leblon, CEP 22.430-041, município do Rio de Janeiro/RJ.

Denominadas **ECISA, CHRISTALTUR, BITON, VL 100, TERRAS NOVAS, JAGUARI, GHB II e BR MALLS**, quando em conjunto, como Partes ou Consorciadas, e, isoladamente, como Parte ou Consorciada;

CONSIDERANDO que:

- (i) A **ECISA**, a **CHRISTALTUR**, a **BITON**, a **VL 100**, a **TERRAS NOVAS**, a **JAGUARI** e a **GHB II** são proprietárias dos ativos imobiliários que compõem o empreendimento do tipo *shopping center*, situado na Av. das Nações Unidas, 4.777, Alto de Pinheiros, CEP 05.477-000, município de São Paulo/SP, doravante denominado “**SHOPPING VILLA LOBOS**” ou “**EMPREENDIMENTO**”;
- (ii) A **BR MALLS** têm *expertise* na exploração de *Shopping Centers* e atividades afins; e,
- (iii) As Consorciadas têm interesse em reunir suas aptidões para explorar o **SHOPPING VILLA LOBOS**;

RESOLVEM, para tanto, constituir o presente consórcio, na forma dos arts. 278 e 279 da Lei 6.404/76, e observando-se as disposições da Instrução Normativa nº 19, de 05 de dezembro de 2013, do Departamento de Registro Empresarial e Integração, que se regerá pelas cláusulas a seguir pactuadas:



**“INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS**

CLÁUSULA PRIMEIRA - DESIGNAÇÃO, ENDEREÇO e FORO

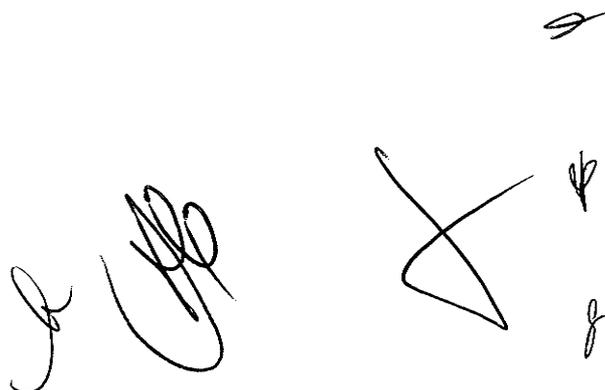
- 1.1. O Consórcio será designado “**CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS**”, com endereço principal e foro na Av. das Nações Unidas, 4.777, Alto de Pinheiros, CEP 05.477-000, município de São Paulo/SP.

**CLÁUSULA SEGUNDA - AUSÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA;
INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA**

- 2.1. O **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** não é pessoa jurídica e não goza de personalidade jurídica própria, nos termos da lei brasileira. O **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** não cria sociedade entre as Partes, nem solidariedade de qualquer tipo, ativa ou passiva, em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Consórcio ou por cada uma de suas Consorciadas individualmente.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO

- 3.1. O **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** tem por objeto a gestão e administração do **EMPREENDIMENTO**, notadamente no que se refere ao controle e recebimento das receitas, bem como ao pagamento das despesas oriundas da sua exploração, as quais estão relacionadas nos itens 3.2 e 3.3, abaixo.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'J.P.'. In the center, there is a large, stylized signature. On the right, there is a signature that looks like 'X' or 'A', followed by two smaller initials, possibly 'P' and 'J'.

- 3.2. Constituem receitas do **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** aquelas provenientes das locações dos salões comerciais, *stands*, *merchandising*, quiosques, estacionamento e outras áreas disponíveis, bem como quaisquer outras receitas geradas em decorrência da exploração do **EMPREENDIMENTO**, tanto operacionais quanto financeiras, aí incluídas, mas não limitadamente, as receitas decorrentes das taxas de transferência e das cessões de direito de uso e os resultados das aplicações financeiras.
- 3.3. Constituem despesas inerentes aos proprietários do **EMPREENDIMENTO** aquelas cuja responsabilidade pelo pagamento não sejam transferidas aos usuários finais dos salões, espaços e demais áreas e instalações do **EMPREENDIMENTO**.

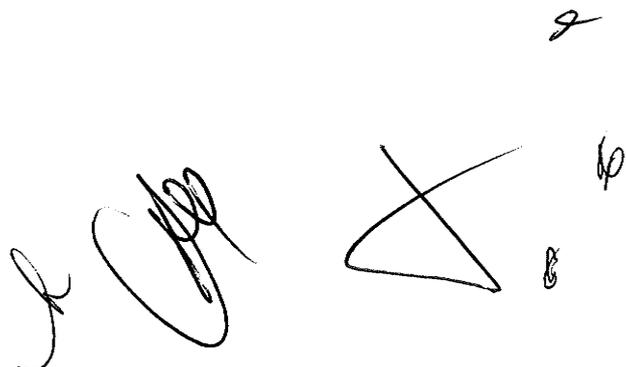
CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DE DURAÇÃO

- 4.1. O prazo de duração do **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** será de 30 (trinta) anos, podendo ser renovado por iniciativa das Consorciadas, mediante assinatura de Termo Aditivo.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES, DAS CONTRIBUIÇÕES E DAS RECEITAS DAS CONSORCIADAS

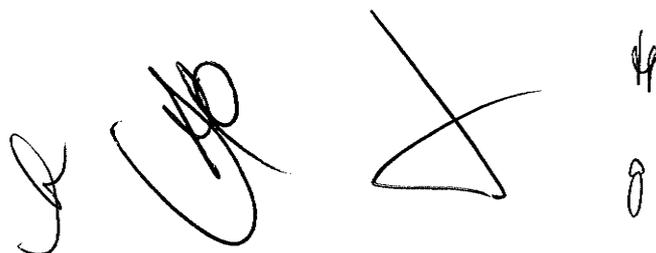
- 5.1 As Consorciadas possuem a seguinte participação no **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS**:

CONSORCIADA	PARTICIPAÇÃO
ECISA	26,84%

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature, a smaller signature, and several initials.

CHRISTALTUR	25,75%
BITON	20,00%
VL 100	18,69%
TERRAS NOVAS	3,69%
JAGUARI	3,17%
GHB II	1,85%
BR MALLS	0,01%

- 5.2 As Consorciadas se comprometem a envidar seus melhores esforços para alcançar os objetivos estabelecidos na Cláusula Terceira desse instrumento, sendo certo que a **ECISA** arcará com 26,85% (vinte e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) das despesas, e **CHRISTALTUR, BITON, VL 100, TERRAS NOVAS, JAGUARI e GHB II** arcarão com o restante das despesas, na proporção de suas participações.
- 5.3. O produto líquido das receitas efetivamente recebidas será destinado à **ECISA**, à **CHRISTALTUR**, à **BITON**, à **VL 100**, à **TERRAS NOVAS**, à **JAGUARI** e à **GHB II**, cabendo 26,85% (vinte e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) de tal produto à **ECISA**, e o restante às demais, na proporção de suas participações, considerando-se como produto líquido a diferença positiva entre as receitas e as despesas, deduzidas as retenções que vierem a ser feitas por imposição legal ou deliberação das Consorciadas.
- 5.4. A **BR MALLS** não participará das despesas e nem fará jus às receitas do consórcio.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'J'. In the center, there is a large, stylized signature that looks like 'CP'. To the right of that is another signature that resembles a large 'X' or 'A'. On the far right, there are two small, vertical initials, possibly 'H' and 'O'.

CLÁUSULA SEXTA - LIDERANÇA, ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DO CONSÓRCIO

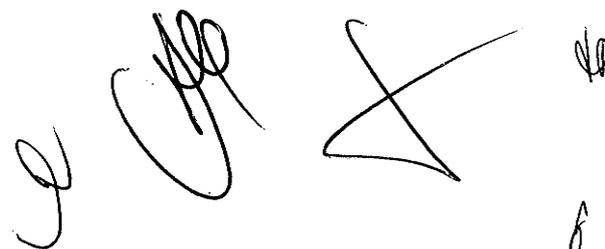
6.1. A liderança do **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** será exercida pela **BR MALLS**, por meio de seus representantes, a quem competirá, em caráter exclusivo, praticar todo e qualquer ato referente à consecução do objeto do consórcio, inclusive:

a) Representar o consórcio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante pessoas físicas, jurídicas e empreendimentos não dotados de personalidade jurídica, inclusive aqueles de direito público e privado, notadamente autoridades governamentais, tais como repartições Federais, Estaduais e Municipais, conforme suas necessidades;

b) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, bem como receber e dar quitação;

c) Constituir procuradores, desde que os poderes outorgados sejam específicos e o prazo do mandato não seja superior a 1 (um) ano, ressalvados os mandatos *ad judícia*;

6.2. A **BR MALLS** se obriga a empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que costuma empregar na administração de seus próprios negócios, responsabilizando-se perante a **ECISA**, a **CHRISTALTUR**, a **BITON**, a **VL 100**, a **TERRAS NOVAS**, a **JAGUARI** e a **GHB II** pelo cumprimento de todas as obrigações do **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS**, inclusive de natureza fiscal, especialmente, mas sem limitação, obrigações fiscais em que há regime de fonte, trabalhistas, previdenciárias, de segurança e higiene do trabalho e ambiental, respondendo perante a **ECISA**, a **CHRISTALTUR**, a **BITON**, a **VL 100**, a **TERRAS NOVAS**, a **JAGUARI** e a **GHB II** por eventuais infrações e consequentes execuções fiscais ou indenizações.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct signatures in black ink, followed by a small 'e' and a 'f' to the right.

- 6.3. A **BR MALLS** poderá contratar instituição para assessorá-la na realização da cobrança e da arrecadação de todas as receitas geradas pelo **EMPREENDIMENTO** auferidas pelo **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS**.
- 6.4. A administração e a representação do **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** serão exercidas pela **BR MALLS**, através do gerenciamento das despesas e receitas provenientes da gestão e administração do **EMPREENDIMENTO**, por meio de dois de seus diretores, sendo eles: (i) **FREDERICO DA CUNHA VILLA**, brasileiro, casado, contador, titular do documento de identidade nº 09.490.025-5, expedido pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 029.343.527-81; (ii) **RUY KAMEYAMA**, brasileiro, casado, economista, titular do documento de identidade nº 10.754.474-4, expedido pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.506.847-42; (iii) **CLÁUDIA DA ROSA CÔRTEZ DE LACERDA**, brasileira, casada, advogada, titular do documento de identidade nº 7.664.963-1, expedido pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 965.075.517-91; (iv) **MARCO AURÉLIO CARDOSO**, brasileiro, casado, engenheiro, titular do documento de identidade nº 50.397.410-37, expedido pelo SJS II/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 651.486.810-04, todos com endereço comercial na Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, município do Rio de Janeiro/RJ, ou, ainda, por 2 (dois) procuradores legalmente constituídos pela **BR MALLS**.
- 6.5. Os representantes mencionados na cláusula 6.4., acima, declararam, sob as penas da lei, que: (i) aceitam a indicação ao cargo; (ii) não estão impedidos, por lei especial, de exercer a administração de sociedades empresárias; e, (iii) não foram condenados por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.



- 6.6. A **BR MALLS** será responsável pela contabilização das despesas e receitas do **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS**.
- 6.7. O representante do **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** junto à Receita Federal será o Sr. **FREDERICO DA CUNHA VILLA**, brasileiro, casado, contador, titular do documento de identidade nº 09.490.025-5, expedido pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 029.343.527-81, com endereço comercial na Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, município do Rio de Janeiro/RJ. A **BR MALLS** poderá alterar essa representação a qualquer tempo, a seu exclusivo critério.

CLÁUSULA SÉTIMA - DELIBERAÇÃO SOBRE ASSUNTOS DE INTERESSE COMUM

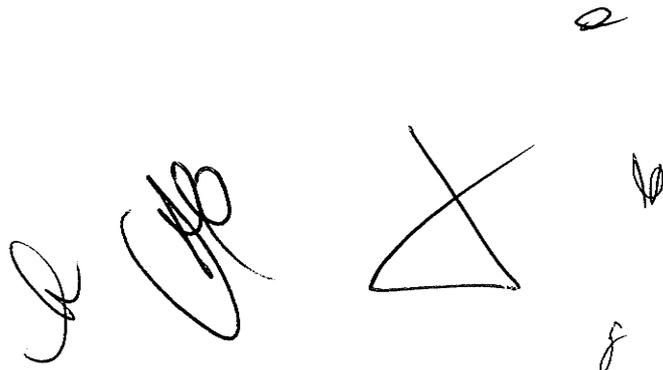
- 7.1. As deliberações sobre assuntos de interesse comum serão tomadas pelas Consorciadas por maioria simples, mediante votos correspondentes às participações de cada Consorciada como definido na Cláusula 5.1 acima.
- 7.2. As Consorciadas reunir-se-ão quantas vezes forem necessárias.
- 7.3. As reuniões serão convocadas pela **BR MALLS** a qualquer tempo, mediante edital ou carta registrada e serão realizadas no endereço principal do **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** ou em outro local que for determinado no edital ou carta.
- 7.4. As convocações indicarão a ordem do dia, data, hora e local da reunião e serão assinadas por quem de direito.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'R'. In the center, there is a large, stylized signature that looks like 'COP'. To the right of that, there is a signature that looks like a large 'X' or 'A'. Further to the right, there are two small, vertical initials, one above the other, that look like 'JK' and 'J'.

- 7.5. Entre a data da convocação e a data da realização da reunião deverá haver um prazo de, no mínimo, 10 (dez) dias.
- 7.6. Independentemente das formalidades previstas no item 7.3, acima, será considerada regular a reunião a que comparecerem todas as Consorciadas.
- 7.7. As reuniões serão presididas por um representante da **BR MALLS**, indicado e aceito por aclamação, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário, que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. Tal tarefa, entretanto, se assim decidirem as Consorciadas presentes, poderá ser realizada por um preposto de cada uma das Consorciadas, sob a responsabilidade e orientação do Presidente da mesa, sem qualquer remuneração.

CLÁUSULA OITAVA - APURAÇÃO DE HAVERES E DO INADIMPLEMENTO

- 8.1. O **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** será dissolvido de pleno direito ao término do prazo, assumindo a **BR MALLS** as funções de liquidante, com vistas ao pagamento do passivo contraído pelo consórcio e partilha do acervo remanescente dentre as Consorciadas, observado sempre o percentual estipulado na Cláusula 5.1.
- 8.2. Caso se verifique o descumprimento de qualquer das obrigações assumidas neste instrumento de consórcio, a parte infratora será notificada pela outra para, no prazo de 30 (trinta) dias, sanar o descumprimento.
- 8.3. Não sendo sanado o descumprimento no prazo assinalado no item anterior, ficarão suspensos todos os direitos que a parte infratora detiver na qualidade de Consorciada, até que sejam cumpridas suas obrigações, incluído o direito de voto nas reuniões do

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. There are three distinct signatures in the center, and several smaller initials or marks on the right side.

CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS, exclusão feita à percepção de receitas.

- 8.4. Sem prejuízo do disposto no item 8.2 acima, a parte que, após devidamente notificada, persistir na infração a qualquer dispositivo deste instrumento, ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida devidamente atualizada pelo IGP-DI/FGV ou índice que o substitua, e juros de 1% (um por cento) ao mês, ou, à falta de valor certo da obrigação, da multa que for judicialmente arbitrada, sem prejuízo da obrigação de reparar os danos que provocar.

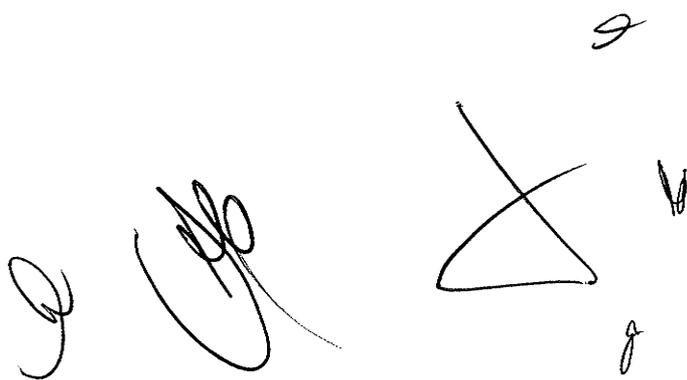
CLÁUSULA NONA - FALÊNCIA, DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO OU EXTINÇÃO DAS CONSORCIADAS

- 9.1. O **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** será dissolvido de pleno direito mediante o acerto final de contas realizado e assinado pelas Partes, na ocorrência de uma das condições abaixo:

- a. Findo o prazo estipulado na Cláusula Quarta, item 4.1;
- b. No caso de o Contrato vir a ser extinto por quaisquer das formas nele consignadas;
- c. Caso em comum acordo as partes assim definirem.

- 9.2. O presente consórcio poderá ser resilido, por qualquer das Partes, a qualquer tempo, sem ônus, desde que mediante notificação por escrito com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

- 9.3. A falência, dissolução, liquidação ou extinção de qualquer das Consorciadas não acarretará a dissolução do **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING**

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there is another signature that appears to be 'CPO'. To the right, there is a large, bold 'X' mark. Further to the right, there are smaller initials, including 'g' and 'b'.

VILLA LOBOS, que continuará a operar normalmente os negócios consorciais, aplicando-se o § 2º, do art. 278, da Lei 6.404/76 e as regras adiante estabelecidas.

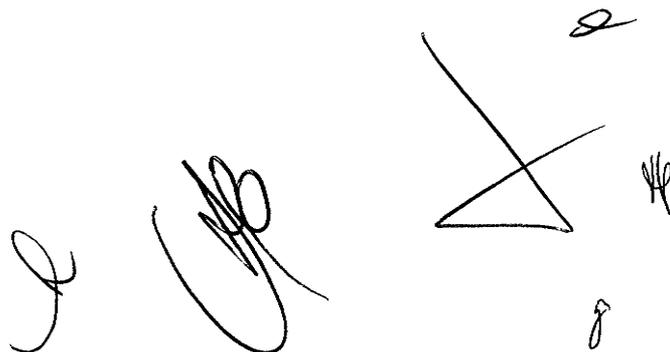
- 9.4. A Parte falida, dissolvida, liquidada ou extinta, ou sua sucessora, será reembolsada no percentual a que tem direito na apuração de haveres do **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS**, a ser paga em 48 (quarenta e oito) prestações mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente, vencendo a primeira dentro de 30 (trinta) dias contados da data do evento que der causa à apuração (falência, dissolução, liquidação ou extinção) e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes.
- 9.5. O consórcio será considerado dissolvido caso quaisquer das Partes pratique atos incompatíveis com a natureza do presente instrumento, bem como na hipótese de descumprimento por quaisquer das Partes de qualquer obrigação contratual consignada neste instrumento, desde que, notificada, a parte infratora não sane a irregularidade no prazo previsto na respectiva notificação.

CLÁUSULA DEZ - REGISTRO

- 10.1 As Consorciadas arquivarão o presente instrumento no órgão de registro do comércio competente.

CLÁUSULA ONZE - DISPOSIÇÕES GERAIS

- 11.1 O presente consórcio, que é válido para as signatárias e seus sucessores, não substitui nem anula eventuais outros meios utilizados pelas Consorciadas para a administração e fruição da coisa comum, tais como sociedades de propósito específico e consórcios constituídos.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a simple cursive signature, a more complex signature with a large loop, a signature that appears to be a triangle with a diagonal line through it, and several smaller initials or marks scattered around.

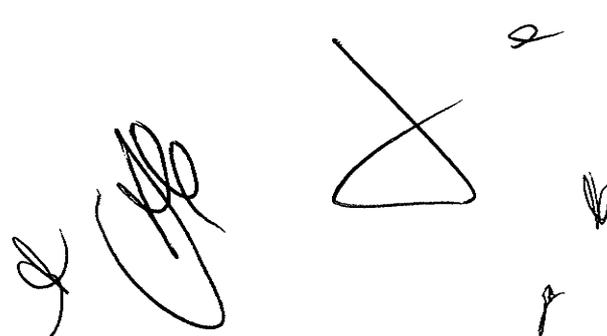
11.2 A relação entre a a **ECISA**, a **CHRISTALTUR**, a **BITON**, a **VL 100**, a **TERRAS NOVAS**, a **JAGUARI** e a **GHB II** é regida pelo “Instrumento Particular de Convenção de Condomínio *Pro Indiviso* do Shopping Villa-Lobos”, celebrado em 10 de novembro de 1997, alterado e consolidado pelo “Instrumento Particular de Quinto Aditamento e Consolidação das Cláusulas da Convenção de Condomínio *Pro Indiviso* do Shopping Villa-Lobos”, celebrado em 24 de janeiro de 2008. devendo as disposições do presente instrumento estar em consonância com a referida convenção, sendo certo que os termos do **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS** aplicam-se subsidiariamente aos da convenção.

11.3 Sem prejuízo das limitações e procedimentos a este respeito estabelecidos na lei e no presente instrumento, as Consorciadas ficam obrigadas a cientificar os eventuais adquirentes de frações ideais ou de partes delas do inteiro teor deste consórcio, de suas alterações e de todos os demais regulamentos aplicáveis à área em operação, de modo que a aquisição de qualquer parte do mesmo represente a integral concordância do adquirente com tais normas, bem como a obrigação de cumpri-las e respeitá-las.

E, por estarem assim justas e contratadas, tendo sido o presente instrumento aprovado pelo órgão competente de cada uma das Consorciadas, estas assinam este instrumento, em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, visando a produção dos devidos efeitos legais.

São Paulo/SP, 30 de março de 2016.

ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.



CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BITON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

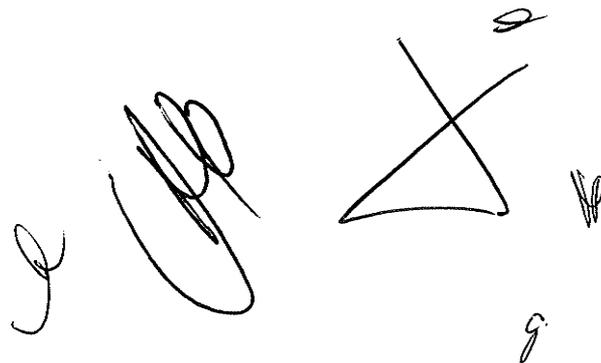
VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

TERRAS NOVAS ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

JAGUARI COMERCIAL E AGRÍCOLA LTDA.

GHB II PARTICIPAÇÕES LTDA.

ESTA PÁGINA (15/16) É PARTE INTEGRANTE E INDISSOCIÁVEL DO INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS, FIRMADO EM 30 DE MARÇO DE 2016.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature, a smaller signature, and several initials.

BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO SUL/SP LTDA.

Testemunhas:

Nome:

R.G.:

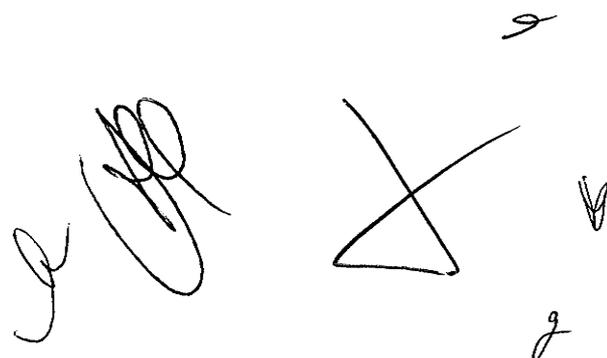
CPF:

Nome:

R.G.:

CPF:

ESTA PÁGINA (16/16) É PARTE INTEGRANTE E INDISSOCIÁVEL DO INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING VILLA LOBOS, FIRMADO EM 30 DE MARÇO DE 2016.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are two main signatures, one on the left and one on the right, both appearing to be in black ink. The signature on the left is more cursive, while the one on the right is more angular. There are also several smaller initials or marks scattered around these signatures.



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 apresentadas informações e esclarecimentos sobre processo modificativo do empreendimento em aprovação perante à 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.