

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Grupo 802 - Rio de Janeiro - RJ - CEP.: 20020-010
CNPJ.: 30.715.346/0001-37

Antônio Marins Peixoto Filho
Oficial
Antônio Marins Peixoto Neto
Substituto



CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

Título : I.Particular (11/03/2020), referente a INST. PART. DE ALIEN. FIDUCIARIA

CERTIFICO que sobre o presente título prenotado sob o Nº 343500 , no livro 1-BL, folha 51.

Tipo do Ato	Qtde.	Emolumentos	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Total
Certidão de Prenotação	1	22,84	0,45	4,56	1,14	1,14	0,91	31,04
----- ISS -----								1,22
----- Total -----		22,84	0,45	4,56	1,14	1,14	0,91	32,26

IMPORTANTE: Esta certidão não comprova o registro de propriedade do imóvel.

Rio de Janeiro, 18 de Março de 2020.

O Oficial

3º Of. De Registro de Imóveis
Suelli de Souza
SUBSTITUTA
Matr. N° 94-2199

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDGZ 58815 RJE



Consulte a validade do selo em: <http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Data do Ato:
17/03/2020

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**



Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"):

Fiduciante
MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, sala 802, parte, Ipanema, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.144.372/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciante" ou

Fiduciária
"Cedente");
TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 22276, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora" e, em conjunto com a Fiduciante, denominada como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE foram celebrados (i) o "Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" em 11 de julho de 2018 entre a Cedente e a Carbonara Empreendimentos e Participações S.A. (sucetida por incorporação pelo Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário, doravante "Carbonara"), na qualidade de locadoras, e a Associação Congregação de Santa Catarina – Casa de Saúde São José ("Casa de Saúde"), na qualidade de locatária ("Contrato Casa de Saúde"); (ii) o "Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" em 22 de janeiro de 2018, conforme aditado em 01 de julho de 2018, ("Contrato BMA") e o "Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" em 10 de julho de 2018 ("Contrato BMA 7º Andar" e, em conjunto com o Contrato BMA, "Contratos BMA"), ambos entre Cedente e a Carbonara, na qualidade de locadoras, e o Barbosa Mussnich & Aragão (em conjunto com a Casa de Saúde, "Locatárias Atuais"), na qualidade de locatário (os Contratos BMA, em conjunto com o Contrato Casa de Saúde, "Contratos de Locação Vigentes"), todos tendo por objeto a locação de unidades autônomas do Imóvel abaixo descrito ("Unidades");

CONSIDERANDO QUE, na presente data, foi celebrado o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis para-Fins Não Residenciais sob Condição Suspensiva e Outras Avenças" ("Contrato de Locação Complementar" e, em conjunto com os Contratos de Locação Vigentes, "Contratos de Locação") entre a Cedente, Carlos Eduardo Valente de Oliveira ("Fiador" ou "Nova Locatária"), por meio do qual a Cedente formalizou a locação das Unidades (i) cujos Contratos de Locação Vigentes venham a ser objeto de rescisão, resilição, não renovação ou término, e (ii) que sejam objeto de vacância por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias ("Condição Suspensiva" e "Unidades Disponíveis", respectivamente), estando os efeitos desta locação sujeitos ao implemento da referida Condição Suspensiva;



CONSIDERANDO QUE, em decorrência dos Contratos de Locação, a Cedente faz jus ao pagamento de certos créditos imobiliários correspondentes à sua fração ideal de 30% (trinta por cento) do Imóvel, conforme abaixo definido ("Fração Ideal do Imóvel" ou "Fração Ideal"), oriundos de cada pagamento (i) do aluguel mensal, na forma, prazos e demais condições estabelecidos no respectivo Contrato de Locação, e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Locação, na periodicidade ali estabelecida, bem como (ii) de outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, reajuste monetário, indenizações, valores devidos por ou decorrentes de rescisão ou extinção antecipada do Contrato de Locação, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no respectivo Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários");

CONSIDERANDO QUE a Fiduciária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, tendo como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora emitirá 5 (cinco) cédulas de crédito imobiliário fracionárias representando, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças" celebrado nesta data entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), sendo (i) os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Casa de Saúde representados pela cédula de crédito imobiliário, série "274", nº 001; (ii) os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato BMA representados pela cédula de crédito imobiliário, série "273", nº 002; (iii) os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato BMA 7º Andar representados pela cédula de crédito imobiliário, série "274", nº 003; (iv) os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Complementar representados pela cédula de crédito imobiliário, série "273", nº 004; e (v) os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Complementar representados pela cédula de crédito imobiliário, série "274", nº 005 (tais cédulas de crédito imobiliário, em conjunto, "CCI");

CONSIDERANDO QUE, na presente data, foi celebrado o "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" entre a Cedente, a Securitizadora e o Fiador ("Contrato de Cessão"), por meio do qual a Cedente cedeu à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI à 273ª e à 274ª série da sua 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), a ser realizada em conformidade com o estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" celebrado na presente data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), sendo o CRI objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais normativos aplicáveis ("Operação de Securitização");

CONSIDERANDO QUE em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias da Securitização"): (i) a presente Garantia; (ii) coobrigação da Cedente; (iii) fiança outorgada por Carlos Eduardo Valente de Oliveira; (iv) constituição de Fundo de Reserva; e (v) constituição de Fundo de Despesas;

Handwritten signature and initials "CV" in the bottom right corner.



CONSIDERANDO QUE a Fiduciante é coproprietária do imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, no Largo do Ibam, nº 1, anterior nº 157 da Rua Visconde Silva, na Freguesia da Lagoa, objeto da matrícula nº 64.444, do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"), onde se encontra o empreendimento imobiliário denominado Edifício BMA Corporate ("Empreendimento");

CONSIDERANDO QUE a Fração Ideal encontra-se inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dívida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais, exceto pela presente garantia e observado o quanto disposto na Cláusula 1.1.9 abaixo;

CONSIDERANDO QUE a Fiduciante deseja alienar fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, como garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fração Ideal do Imóvel referente a 30% (trinta por cento) do Imóvel, nos termos deste Contrato, nos termos do art. 1.314 do Código Civil; (cond)

CONSIDERANDO QUE fazem parte da Operação de Securitização os seguintes documentos, dentre outros: (i) os Contratos de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente instrumento; (v) o Termo de Securitização; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; (vii) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (viii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita; e (ix) o(s) eventual(is) aditamento(s) aos documentos mencionados nos itens "(i)" a "(viii)" acima (em conjunto, "Documentos da Operação"); e

CONSIDERANDO QUE as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato") que se regerá pelos termos e condições refletidos nas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições legais aplicáveis.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Garantia
1.1. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento pela Cedente de (i) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, incluindo as obrigações de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e Indenização, quando devidas; (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias prestadas pela Cedente, previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; (iii) todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão dos CRI; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução das Garantias da Securitização ("Obrigações Garantidas"), as quais, para os fins da Lei 9.514/97 e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, estão descritas no **Anexo I** ao presente Contrato, a Fiduciante aliena e transfere



fiduciariamente em garantia, de forma irrevogável e irretroatável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta em favor da Fiduciária e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de 100% (cem por cento) da Fração Ideal do Imóvel de titularidade da Fiduciante, referente a 30% (trinta por cento) do Empreendimento, nos termos e condições previstos neste Contrato ("Alienação Fiduciária").

1.1.1. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções ou instalações introduzidas na Fração Ideal do Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a este e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo o presente ônus na totalidade da Fração Ideal do Imóvel, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, independentemente do título ou pretexto no que se refere à Fração Ideal do Imóvel.

1.1.2. O Imóvel está devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 64.444 do 3º Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro ("RGI"), conforme constante do **Anexo II** desta Alienação Fiduciária.

1.1.3. As Partes desde já reconhecem e concordam que, caso a Fiduciante venha a deter participação no Imóvel superior à Fração Ideal do Imóvel, tal participação adicional não estará compreendida pela presente Alienação Fiduciária, tampouco terá a Fiduciante a obrigação ou compromisso de aditar este Contrato para fins de inclusão da referida participação adicional.

1.1.4. A Fiduciante adquiriu o Imóvel por meio de "Escritura Pública de Compra e Venda", lavrada em 14 de fevereiro de 2014, no 1º Serviço Notarial do Rio de Janeiro às fls. 070/077 do Livro 5.584, conforme R.4, em 21 de fevereiro de 2014, tendo alienado a fração ideal de 70% (setenta por cento) do Imóvel por meio do Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, de 14 de fevereiro de 2014, por meio do qual a coproprietária Carbonara adquiriu tal fração ideal, tendo a Fiduciante remanescido com a Fração Ideal.

1.1.4.1. Sobre a fração ideal de propriedade da coproprietária Carbonara, equivalente a 70% (setenta por cento) do Imóvel, recaem os seguintes ônus: (i) hipoteca de 1º grau em favor do Banco Bradesco S/A, para garantia de dívida no valor de R\$12.943.764,22, conforme R.7 da matrícula do Imóvel; e (ii) hipoteca de 2º grau em favor do Banco Bradesco S/A, para garantia de dívida no valor de R\$63.990.000,00, conforme R.8 da matrícula do Imóvel.

1.1.5. Para os fins do item 1.1 acima, a Fiduciária declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

1.1.6. Fica desde já certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente Alienação Fiduciária e das demais Garantias da Securitização, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma das garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Fiduciária.



1.1.7. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.

1.1.8. Tendo em vista que no Imóvel se encontra construído e em operação o Empreendimento, a Fiduciária, declara, neste ato, que não se opõe a que o Empreendimento permaneça sendo destinado à sua exploração por terceiros mediante comodato, locação ou cessão de uso inerentes às respectivas atividades, obrigando-se a preservá-las e respeitá-las, a qualquer título, mesmo na hipótese de consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.

1.1.9. Os Contratos BMA encontram-se registrados na matrícula do Imóvel, nos termos do R-10 e da AV-11, razão pela qual qualquer terceiro que vier a adquirir o Imóvel deverá observar o direito de preferência e a cláusula de vigência da respectiva locatária.

1.2. Operar-se-á a transferência da propriedade fiduciária da Fração Ideal do Imóvel, pela Fiduciante à Fiduciária, mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no RGI, e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. O registro deste Contrato, bem como de seus eventuais aditamentos, deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 30 (trinta) dias contados da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por sucessivos períodos de 30 (trinta) dias no caso de eventuais exigências apresentadas pelo RGI, desde que a Fiduciante comprove estar emvidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva referidas exigências apresentadas pelo RGI e que comprove que a prenotação está mantida.

1.2.1. Mediante o registro deste Contrato no RGI, nos termos previstos nesta Cláusula 1.2., estará constituída a propriedade fiduciária sobre a Fração Ideal do Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização da Fração Ideal do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas e a Fiduciária possuidora indireta da Fração Ideal do Imóvel.

1.2.2. A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária comprovação do registro previsto nesta Cláusula 1.2. em até 3 (três) Dias Úteis após a data em que o procedimento tiver sido concluído, mediante a apresentação da respectiva matrícula do Imóvel, contendo o registro do presente Contrato e de seus eventuais aditamentos, bem como uma via original deste Contrato.

1.2.3. Sem prejuízo do previsto no item 1.2.2 acima, a Fiduciante se obriga a comprovar à Fiduciária, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da presente data, a prenotação do pedido de registro da constituição desta Alienação Fiduciária no RGI.

1.2.4. Caso a Fiduciante não cumpra a obrigação prevista nesta Cláusula 1.2., a Fiduciária poderá apresentar o presente Contrato, bem como seus eventuais aditamentos, para registro perante o RGI, obrigando-se a Fiduciante, neste caso, a reembolsá-la de todos os custos comprovadamente incorridos com o processo de registro, bem como a fornecer todos os documentos em seu poder que se façam necessários à viabilização do registro pretendido. A apresentação deste Contrato para registro ou qualquer outra providência nesse sentido que seja adotada pela Fiduciária não representará, em hipótese alguma, exoneração ou limitação da responsabilidade



assumida pela Fiduciante em relação à tempestiva conclusão dos procedimentos de registro deste Contrato.

1.2.5. Para os fins do quanto disposto no item 1.2.4 acima, a Fiduciante nomeia e constitui a Fiduciária sua bastante ~~procuradora~~, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

1.2.6. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente à Fração Ideal do Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, assegurada, nesta hipótese, a livre utilização da Fração Ideal do Imóvel por sua conta e risco, obrigando-se, conforme aplicável, a Fiduciante a manter, conservar e guardar da Fração Ideal do Imóvel, resguardar a sua posse por todos os meios em direito admitidos, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

1.2.7. Se a Fiduciária vier a suportar quaisquer dos encargos inerentes à da Fração Ideal do Imóvel de responsabilidade da Fiduciante, a Fiduciária encaminhará comunicação nesse sentido à Fiduciante, a qual deverá reembolsá-la no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida comunicação, sob pena de acarretar a incidência **(a)** de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(b)** multa não compensatória de 2% (dois por cento).

1.3. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

1.4. As Partes desde já reconhecem que o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

1.5. Nos termos da legislação aplicável, a Fiduciante não poderá transmitir os direitos de propriedade de sua titularidade sobre a Fração Ideal do Imóvel sem que haja prévia e expressa anuência dos titulares de CRI de emissão da Fiduciária reunidos em assembleia geral convocada para este fim, por escrito.

1.6. A Alienação Fiduciária não implica a transferência para a Fiduciária, ou seus sucessores, de quaisquer das obrigações ou responsabilidades da Fiduciante decorrentes da propriedade da Fração Ideal do Imóvel, incluindo as obrigações *propter rem*, permanecendo a Fiduciante como única responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei. A Fiduciária, por si ou por seus representantes devidamente constituídos, não será responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno da Fração Ideal do Imóvel, uma vez que é proprietária exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel e não detém a posse direta da Fração Ideal do Imóvel.

1.7. Para fins de registro do ônus ora constituído sobre a Fração Ideal, a Fiduciante apresenta, neste ato, a certidão conjunta negativa de débitos de tributos federais expedida, conjuntamente, pela Receita Federal e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, a qual constitui o **Anexo III** a este Contrato. Compromete-se a Fiduciante, ainda, a apresentar tais



certidões atualizadas sempre que solicitado pela Securitizadora, em periodicidade mínima semestral.

2. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no **Anexo I** do presente Contrato.

2.2. Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima e no **Anexo I** a este Contrato, a descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, as características das Obrigações Garantidas conforme previstas nos respectivos Documentos da Operação.

2.3. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Contrato de Cessão, na Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

3. DA RECOMPRA COMPULSÓRIA, DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

3.1. O não pagamento de qualquer valor, pela Cedente, devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas pela Cedente, depois de devidamente comunicada nos termos desta Cláusula Terceira ou no caso de obrigação de Recompra Compulsória em razão da ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, nos termos previstos no Contrato de Cessão, bastará para a configuração da mora.

3.2. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas devidas pela Cedente acarretará à Cedente a imediata responsabilidade pelo pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando a principal, encargos moratórios, correção monetária, remuneração, penalidades e demais acessórios previstos no Contrato de Cessão, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável.

3.3. Em caso de Recompra Compulsória ou vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido eventualmente quitadas, após o prazo de carência de 15 (quinze) dias, a Fiduciária poderá, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514.

3.4. Nos termos do artigo 26, parágrafos 1º e 7º da Lei 9.514, a Fiduciante será intimada para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, pela Cedente, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

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

3.6. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá os seguintes requisitos, conforme previsto na Lei 9.514:



- (i) a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do registro de imóveis competente ("Oficial"), após decorrido o prazo de carência previsto no item 3.3 acima, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;
- (ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procuradores regularmente constituídos;
- (iii) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos, ou, ainda, a seus prepostos;
- (iv) quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");
- (v) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e
- (vi) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial do Registro de Imóveis competente que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local onde está localizado o Imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

3.7. A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: **(i)** entregando, em dinheiro, ao Oficial do Registro de Imóveis competente, o valor necessário para a purgação da mora; ou **(ii)** entregando ao Oficial do Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e à intimação, que deverá ser pago diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Registro de



Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária da Fração Ideal do Imóvel.

3.8. Purgada a mora perante o RGI, a presente Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis competente.

3.9. No caso de não ser purgada a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do ITBI (conforme abaixo definido) e, se for o caso, do laudêmio, consolidará a propriedade plena da Fração Ideal do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação na matrícula do Imóvel em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na Cláusula Quarta deste Contrato.

3.10. Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que haja discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

4. LEILÃO EXTRAJUDICIAL

4.1. Não purgada a mora dentro do prazo indicado no item 3.4 acima, e consolidada a propriedade da Fração Ideal do Imóvel em nome da Fiduciária, mediante o respectivo registro na matrícula do Imóvel, deverá a Fração Ideal do Imóvel ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo, bem como na Lei 9.514:

- (i) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- (ii) o primeiro leilão público extrajudicial será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data de averbação da consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel em nome da Fiduciária, devendo a Fração Ideal do Imóvel ser ofertada no primeiro leilão público extrajudicial pelo Valor Mínimo da Fração Ideal para Leilão Público (conforme abaixo definido);
- (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo da Fração Ideal para Leilão Público, a Fração Ideal do Imóvel será ofertada em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público extrajudicial, pelo Valor da Dívida (conforme abaixo definido) atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão público extrajudicial e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se houver, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto no item 4.2 abaixo;



(iv) os leilões públicos extrajudiciais serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação na Comarca de localização do Imóvel de livre escolha da Fiduciária. As datas, horários e locais dos leilões públicos extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados à Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes da Alienação Fiduciária, inclusive aos endereços eletrônicos; e

(v) a Fiduciária, como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse da Fração Ideal do Imóvel ao licitante vencedor.

4.1.1. Todas as despesas relativas à consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel serão arcadas pela Fiduciante, inclusive o ITBI e o laudêmio, se houver.

4.2. Para os fins dos leilões públicos extrajudiciais previstos no item 4.1 acima, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) valor da Fração Ideal do Imóvel é o Valor Mínimo da Fração Ideal para Leilão Público (conforme abaixo definido), nele incluído o valor das construções;

(ii) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) o valor das Obrigações Garantidas, acrescido das despesas abaixo elencadas, garantido pelo percentual do Empreendimento indicado no item 1.1 acima;

(b) despesas, serviços e utilidades referentes à Fração Ideal do Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

(c) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana ("IPTU"), foro (se aplicável) e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenham sido ainda reembolsadas pela Cedente, se for o caso; taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo da Fração Ideal para Leilão Público, atualizado pela variação positiva apontada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), e devida desde a data de alienação da Fração Ideal do Imóvel em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com a Fração Ideal do Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente da Fração Ideal do Imóvel em leilão) vier a ser imitada na posse da Fração Ideal do Imóvel. A desocupação da Fração Ideal do Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;

(d) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante ou à Cedente;

[Handwritten signature and initials]



(e) imposto sobre a transmissão de bens imóveis ("ITBI") ou laudêmio, se houver, que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade decorrente do inadimplemento das Obrigações Garantidas; e

(f) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, e as demais Despesas conforme definido no item (iii) abaixo;

(iii) "Despesas" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

(b) os encargos e custas com a publicação de editais;

(c) a comissão do leiloeiro e;

(d) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

4.3. Observado o disposto no item 5.1 abaixo, se o maior lance oferecido no primeiro leilão público extrajudicial for superior ao Valor Mínimo da Fração Ideal para Leilão Público, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma prevista no item 4.5 abaixo, e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal.

4.4. No segundo leilão público extrajudicial, observado o disposto no item 4.1, inciso (iii) acima:

(i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento dos recursos provenientes da venda da Fração Ideal do Imóvel, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 4.5 abaixo, bem como disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal; e

(ii) poderá ser recusado pela Fiduciária mediante aprovação dos Titulares dos CRI, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida, acrescido das Despesas, conforme previsto no item (i) acima, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse da Fração Ideal do Imóvel, aplicando-se o disposto nos §5º e §6º do artigo 27 da Lei 9.514, observado o disposto na Cláusula 4.4.1 abaixo.

4.4.1. Na hipótese de execução da Alienação Fiduciária, caso os recursos advindos da venda da Fração Ideal do Imóvel em público leilão, não sejam suficientes para quitar a totalidade das Obrigações Garantidas, a Cedente continuará responsável pelo cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas pendentes de liquidação, nos termos previstos neste Contrato, e na forma do artigo 1.430, do Código Civil, combinado com os artigos 1.366 e 1.367, do Código Civil, conforme alterado pela Lei nº 13.043, de 2014.

4.4.2. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado, conforme o



caso, à Fiduciante o direito de preferência para adquirir a Fração Ideal do Imóvel por preço correspondente ao Valor da Dívida e das Despesas pagas pela Fiduciária.

4.5. Se, em primeiro ou segundo leilão público extrajudicial, sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto item "(i)" do item 4.4 acima.

4.6. Em não ocorrendo a restituição da posse da Fração Ideal do Imóvel pela Fiduciante no prazo e forma determinados no âmbito do respectivo leilão público extrajudicial, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a plena propriedade da Fração Ideal do Imóvel em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da Fração Ideal do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo da Fração Ideal para Leilão Público atualizado pela variação positiva apontada pelo IPCA, e devida desde a data de alienação da Fração Ideal do Imóvel em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com a Fração Ideal do Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente da Fração Ideal do Imóvel em leilão) vier a ser imitada na posse da Fração Ideal do Imóvel, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514 e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

4.7. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas pelo período de 90 (noventa) dias, contados da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência.

4.8. Após a realização infrutífera dos 2 (dois) leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula Quarta, resultando na consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel dada em garantia em nome da Fiduciária, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias e o eventual saldo que sobejar do valor da venda será colocado à disposição da Fiduciante, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas diretos e indiretos incorridos até então para a formalização da referida venda, inclusive mas não se limitando a despesas de contratação de assessores, consultores ou engenheiros, bem como em virtude da propriedade da Fração Ideal do Imóvel e sua manutenção até o recebimento dos valores decorrentes da referida venda e demais acréscimos legais.

5. VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

5.1. O valor justo da Fração Ideal do Imóvel, na data deste Contrato, é de R\$39.300.000,00 (trinta e nove milhões e trezentos mil reais), conforme acordado entre as Partes para fins deste instrumento ("Valor de Avaliação").



5.2. O valor de avaliação do Imóvel considerado pelos órgãos públicos competentes como base de cálculo para a apuração do ITBI ou do laudêmio, se for o caso, é de R\$28.417.794,00 (vinte e oito milhões, quatrocentos e dezessete mil e setecentos e noventa e quatro reais) ("Valor Venal").

5.3. Anualmente, até o 5º Dia Útil do mês de abril de cada ano, a Fiduciante deverá enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário laudo(s) de avaliação contendo o valor de mercado atualizado da Fração Ideal do Imóvel, de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração ("Laudo de Avaliação").

5.4. O Valor de Avaliação acordado, bem como a certidão de valor venal emitida pelos órgãos públicos competentes que foi entregue à Fiduciária pela Fiduciante na data de assinatura do presente Contrato, será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão o Valor de Avaliação ou o Valor Venal, o que for maior ("Valor Mínimo da Fração Ideal para Leilão Público"), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514.

5.5. O Valor de Avaliação previsto nesta Cláusula Quinta deverá ser atualizado com base no último Laudo de Avaliação elaborado e disponibilizado nos termos da Cláusula 5.3 acima.

5.6. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 02/19, de 28 de fevereiro de 2019 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Cedente, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias serão considerados uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da Cedente.

6. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

6.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena da Fração Ideal do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao RGI o termo de quitação emitido pela Fiduciária, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade da Fração Ideal do Imóvel. O referido termo de quitação deverá ser emitido pela Fiduciária **(i)** no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis após a liquidação de todas as Obrigações Garantidas; ou **(ii)** na forma do disposto no item 4.4, inciso (ii) acima, sob pena de multa legal.

6.1.1. A Fiduciária se compromete, desde já, a envidar os melhores esforços para proceder ao cancelamento do registro da propriedade fiduciária perante o RGI antes do prazo indicado na alínea (i) do item 6.1 acima.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação e aquelas decorrentes da legislação, a Fiduciante, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, obriga-se a:

(i) a seu exclusivo custo e despesa, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros



Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definido), e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para **(a)** proteger a Fração Ideal do Imóvel, **(b)** garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, inclusive as Obrigações Garantidas, e/ou **(c)** garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

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

(iii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e a Fração Ideal do Imóvel livre e desembaraçada de todos e quaisquer Ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza. Para os fins deste Contrato, "Ônus" significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, ficando ressalvados os direitos de preferência da coproprietária, nos termos do artigo 504 do Código Civil e das locatárias, nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;

(iv) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar a Fração Ideal do Imóvel, enquanto estiver sujeita ao presente Contrato, sem o prévio e expresso consentimento dos titulares dos CRI de emissão da Fiduciária reunidos em assembleia geral convocada para este fim;

(v) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, devendo entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente de modo a possibilitar o cumprimento pela Fiduciária de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;

(vi) defender, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, a Fração Ideal do Imóvel, no todo ou em parte, este Contrato, os demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados do momento em que tomar conhecimento, a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI da ação, procedimento e processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Fiduciante;

(vii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas **(a)** para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; **(b)** para o fiel, pontual e integral cumprimento das



obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, inclusive as Obrigações Garantidas; e (c) para a continuidade das operações desenvolvidas, na presente data, no Imóvel;

(viii) em caso de constrição judicial parcial ou total da Fração Ideal do Imóvel, providenciar, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis seguintes ao conhecimento de qualquer constrição sobre a Fração Ideal do Imóvel, ou no respectivo prazo legal para manifestação da Fiduciante, o que ocorrer primeiro, a liberação de qualquer desses gravames;

(ix) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;

(x) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se a Fiduciante integralmente pelo cumprimento deste Contrato;

(xi) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 5 (cinco) Dias Úteis;

(xii) pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade ou juros sejam aplicados, todos os custos e despesas que recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Empreendimento, sendo-lhe resguardado o direito de questionar tais custos, despesas e/ou tributos judicialmente ou administrativamente, desde que devidamente garantidos em juízo ou administrativamente, conforme o caso;

(xiii) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a Alienação Fiduciária, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, 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;

(xiv) apresentar à Fiduciária, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação por escrito comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU da Fração Ideal do Imóvel;

(xv) reembolsar a Fiduciária por quaisquer tributos e/ou encargos inerentes à Fração Ideal do Imóvel que a mesma venha arcar, até a imissão da Fiduciária na posse da Fração Ideal do Imóvel, se for o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento formal da comunicação da Fiduciária neste sentido;

[Handwritten signature and initials]



(xvi) manter o Imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, ressalvado o desgaste natural decorrente de seu uso normal e do tempo, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;

(xvii) informar, por escrito, a Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do conhecimento da Fiduciante, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: **(a)** esbulho que possa comprometer as operações no Imóvel; **(b)** qualquer sinistro que possa comprometer de forma relevante as operações no Imóvel; e **(c)** perda de licença de operação com relação ao Imóvel que acarrete a interrupção das atividades no Imóvel, de forma substancial e adversa;

(xviii) a qualquer tempo, durante a vigência deste Contrato, e às suas expensas, firmar e entregar todos os instrumentos e documentos (inclusive quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Contrato), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido, bem como tomar todas as medidas cabíveis que a Fiduciária solicite, de forma razoável e de boa-fé, por escrito a fim de conservar a validade e manter a eficácia desta Alienação Fiduciária, ou para permitir que a Fiduciária possa conservar e proteger o exercício e execução dos respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência deste Contrato ou da lei aplicável;

(xix) cumprir e/ou fazer cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, integralmente a Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida) e trabalhista em vigor aplicável à Cedente, adotando as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos ao meio ambiente e/ou a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil prejudicial;

(xx) orientar seus fornecedores, clientes e prestadores de serviços para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, quando possível mediante condição contratual específica;

(xxi) cumprir as Leis Anticorrupção; e

(xxii) não realizar, fazer com que seus administradores e funcionários, no exercício de suas funções na Cedente, conforme o caso, não realizem, em benefício próprio ou para a Cedente, conforme o caso, **(a)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou **(c)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal.

7.2. Sem prejuízo do item 7.1 acima, a Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação à Fiduciante no prazo necessário para atender a demanda proveniente de determinação de qualquer órgão do Poder Público de forma tempestiva, exigir



comprovantes de pagamento dos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, referentes ao IPTU.

7.3. Se a Fiduciante deixar de cumprir qualquer avença contida no presente Contrato, a Fiduciária poderá cumprir referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que a Cedente será responsável por todas as despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive pelas despesas incorridas para a assinatura, celebração, registro e formalização deste Contrato, devendo a Cedente reembolsar a Fiduciária e/ou os titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação dos comprovantes de despesas.

7.4. O eventual cumprimento de tais obrigações pela Fiduciária e/ou pelos titulares dos CRI não isenta a Cedente das consequências decorrentes da caracterização de descumprimento de obrigação.

8. DECLARAÇÕES DAS PARTES

8.1. A Fiduciante declara e assegura à Fiduciária, nesta data, que:

- (i) é sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade e está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à constituição da presente Alienação Fiduciária, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii). os representantes legais que assinam este Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) este Contrato e os demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração, os termos e condições deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, e a outorga das Garantias da Securitização, conforme aplicáveis: **(a)** não infringem **(i)** o estatuto social da Fiduciante; **(ii)** qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores da Fiduciante, notadamente o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, conforme aplicável; **(iii)** qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(iv)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos; **(b)** não



resultarão em: **(i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores, notadamente o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; **(ii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos, conforme aplicável; ou **(iii)** na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Fiduciante, exceto pela presente Alienação Fiduciária; e **(c)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que já não tenha sido obtida, conforme o caso;

(vi) a Fração Ideal do Imóvel está livre e desembaraçada de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, exceto pelas Garantias da Securitização, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Alienação Fiduciária ou alienar fiduciariamente a Fração Ideal do Imóvel em garantia;

(vii) a Fração Ideal do Imóvel: **(a)** não é, na data de assinatura deste Contrato, objeto de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, independentemente da alegação ou mérito que possa, direta ou indiretamente, comprometer sua liquidez e certeza; e **(b)** não é ou foi objeto de qualquer tipo de negociação, acordo ou transação, exceto pela presente Alienação Fiduciária;

(viii) não foi citada, intimada ou notificada de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Empreendimento, a Fração Ideal do Imóvel ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária de Imóvel, com exceção de ações judiciais relativas aos contratos de locação do Imóvel usuais para este tipo de atividade (i.e. ações revisionais, ações renovatórias, ações de despejo);

(ix) não foi citada, intimada ou notificada da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Empreendimento, que afetem ou possam vir a afetar de forma adversa a Fração Ideal do Imóvel ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;

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

(xi) possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar e transferir a propriedade fiduciária da Fração Ideal do Imóvel à Fiduciária;

(xii) mediante o registro deste Contrato no RGI, a Alienação Fiduciária será devidamente constituída e válida perante terceiros, nos termos das leis brasileiras;

(xiii) exceto pelo registro deste Contrato no RGI e por autorizações societárias da Fiduciante que já foram obtidas, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;



- (xiv) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados; as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xv) o terreno onde está localizado o Empreendimento está livre 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 possam vir a afetar a Fração Ideal do Imóvel ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;
- (xvi) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato, em especial a procuração outorgada nos termos do **Anexo IV** ao presente Contrato, o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (xvii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou que não possam afetar de forma adversa e relevante a capacidade da Fiduciante de arcar com suas obrigações e a Fração Ideal do Imóvel;
- (xviii) não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária;
- (xix) não foi citada, intimada ou notificada da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar a Fração Ideal do Imóvel ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;
- (xx) não tem conhecimento de qualquer projeto de desapropriação e que não existe declaração de utilidade pública ou de interesse público para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel;
- (xxi) o Imóvel não é foreiro a nenhum ente público e/ou a terceiros, não sendo devido o pagamento de foro anual, tampouco laudêmio em caso de transferência do Imóvel;
- (xxii) não tem conhecimento sobre a existência de quaisquer **(a)** processo de tombamento iniciado ou tombamento definitivo que objetivem o Imóvel (total ou parcialmente), ou se o Imóvel está localizado em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado; ou **(b)** procedimento de retificação de área;
- (xxiii) não tem conhecimento de quaisquer violações de legislação ou regulamento ou de quaisquer restrições relativas a zoneamento, vizinhança, ocupação irregular/invasão e retificação de área;



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

(xxv) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação;

(xxvi) está cumprindo, em todos os aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA), exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental") e que a destinação dos recursos obtidos por meio da Operação de Securitização não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(xxvii) cumpre e faz com que seus administradores e funcionários, no exercício de suas atividades na Fiduciante cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essa lei; **(b)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos no normativo indicado anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** adota as diligências apropriadas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção aplicáveis; e **(d)** comunicará imediatamente à Fiduciária caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção aplicáveis, a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste Contrato ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula que possa acarretar em qualquer Evento de Recompra Compulsória, conforme previsto no Contrato de Cessão.

8.1.1. As declarações e garantias aqui prestadas subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas. Nenhuma das informações prestadas neste Contrato contém qualquer declaração ou



fato falso ou deixa de mencionar qualquer fato necessário para fazer com que as garantias e declarações sejam claras e corretas nas circunstâncias em que foram prestadas.

8.1.2. A Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se a indenizar a Fiduciária por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados pela Fiduciária em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas neste Contrato ou relacionadas a qualquer demanda extrajudicial ou judicial ajuizada pela Fiduciante ou terceiros a ela relacionados que questionem a presente Alienação Fiduciária.

8.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante deverá notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, a Fiduciária em caso de ciência de que quaisquer das declarações prestadas no presente Contrato eram total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas.

8.2. A Fiduciária declara e garante à Fiduciante que as declarações e garantias prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

- (i) é sociedade legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos, tendo obtido todas as autorizações necessárias à devida formalização e execução deste Contrato e do negócio jurídico nele consubstanciado;
- (iii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume **(a)** não violam **(i)** qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; **(iii)** qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e **(b)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aquelas que já tenham sido outorgadas previamente a assinatura deste Contrato;
- (iv) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados;
- (vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e
- (vii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade.

8.2.1. As declarações e garantias aqui prestadas subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas. Nenhuma das informações prestadas neste Contrato contém qualquer declaração ou



fato falso ou deixa de mencionar qualquer fato necessário para fazer com que as garantias e declarações sejam claras e corretas nas circunstâncias em que foram prestadas.

8.2.2. A Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se a indenizar a Fiduciante por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados pela Fiduciante em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas pela Fiduciária neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação.

8.2.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciária deverá notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, a Fiduciante em caso de ciência de que quaisquer das declarações prestadas no presente Contrato eram total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas.

9. MANDATO

9.1. A Fiduciante nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, a Fiduciária como sua procuradora (inclusive tendo a Fiduciária poderes de subestabelecimento) para tomar, em nome da Fiduciante, qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:

(i) independentemente da ocorrência de um inadimplemento de Obrigações Garantidas:

(a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa desta Alienação Fiduciária e da Fração Ideal do Imóvel, nos termos da legislação aplicável;

(b) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo à Alienação Fiduciária, necessário para conservar, manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Alienação Fiduciária, bem como aditar este Contrato para tais fins, incluindo promover os registros de aditamentos; e

(c) representar a Fiduciante, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, Juntas Comerciais, os competentes Registros de Imóveis, com amplos poderes exclusivamente para manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e sua execução, podendo, para tanto: **(1)** assinar todos os documento e papéis necessários, incluindo formulários, pedidos e requerimentos, às expensas da Fiduciante; e **(2)** representá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, requerer, judicialmente ou extrajudicialmente, retificações de área, inserções de medidas e confrontações, no que permite o artigo 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, averbações, registros, prenotar, assinar requerimentos, pagar taxas, custas e emolumentos e recolher tributos, bem como cumprir exigências formuladas, tais como,



firmar instrumentos de rerratificações, aditivos, declarações e quaisquer outros documentos, públicos ou particulares para, inclusive, viabilizar o registro do Contrato; e

(ii) exclusivamente após a ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas e observados os procedimentos indicados na Cláusula Terceira deste Contrato, conservar e recuperar a posse da Fração Ideal do Imóvel.

9.2. A Fiduciante obriga-se a manter válida e, se for o caso, renovar o mandato outorgado nos termos desta cláusula e do **Anexo IV** ao presente Contrato, pelo maior prazo permitido em seu estatuto social, conforme o caso, e, assim, sucessivamente, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas, e apresentá-las à Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados do término do prazo da procuração em vigor. Tais renovações deverão ocorrer pelo número de vezes que for necessário até que sejam integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas.

10. DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

10.1. As Partes acordam que a Fiduciante será responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos que se refiram às operações do Imóvel, e que evidenciam sua válida e eficaz propriedade, incluindo a matrícula do Imóvel e o contrato que formaliza a aquisição da Fração Ideal do Imóvel pela Fiduciante ("Documentos Comprobatórios").

10.2. A Cedente aceita as atribuições e responsabiliza-se pela guarda dos Documentos Comprobatórios como fiel depositária, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, reconhecendo a sua responsabilidade e as consequências de seus atos em face de sua referida responsabilidade.

10.3. A Cedente obriga-se a disponibilizar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária e/ou ao juízo competente, conforme o caso, quando solicitados, dentro do prazo **(i)** de 2 (dois) Dias Úteis da solicitação pela Fiduciária e/ou **(ii)** em caso de solicitação de juízo competente ou solicitação da Fiduciária em razão de ordem de pelo juízo competente, no prazo necessário para de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa.

11. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

11.1. O presente Contrato passará a vigor a partir da sua data de assinatura e deverá permanecer em pleno vigor até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, tal como expressamente confirmado, por escrito, pela Fiduciária, nos termos deste Contrato, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Alienação Fiduciária.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Iniciado o procedimento de excussão da Fração Ideal do Imóvel, desde que em conformidade com a Lei 9.514 e demais legislações aplicáveis, a Fiduciante envia seus melhores esforços para contribuir com o pleno andamento do procedimento, bem como satisfação final dos Titulares dos CRI, sendo que qualquer demanda judicial e/ou extrajudicial ajuizada pela Fiduciante para impedir, procrastinar ou questionar o procedimento, será penalizada com multa diária de R\$10.000,00 (dez mil reais) em benefício do Patrimônio Separado, mantendo a Securitizadora indene de quaisquer danos e quaisquer

6V



responsabilidades fiscais, previdenciárias e/ou trabalhistas oriundas do procedimento de excussão.

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

12.2.1. O disposto no item 12.2. acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

12.3. As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

12.4. A Fiduciante responde por todas as despesas necessárias à constituição da presente Alienação Fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido em decorrência da presente Alienação Fiduciária. Em particular, caberá à Fiduciante apresentar a Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, em seu nome, no ato da assinatura deste Contrato, necessária para o registro da presente Alienação Fiduciária.

12.4.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o RGI proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrente deste Contrato, seja aplicado o princípio da cindibilidade para que sejam realizadas as inscrições registrarias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após os registros dos atos viáveis, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa daqueles considerados inviáveis, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

12.4.2. As Partes comprometem-se, ainda, a colaborar para o cumprimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelo RGI, para fins de registro desta Alienação Fiduciária, mantendo a prenotação da Alienação Fiduciária sempre válida perante o RGI.

12.4.3. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos que venham a ser definidos no Termo de Securitização, exceto nos casos previamente autorizados e estabelecidos nos Documentos da Operação.



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

12.6. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços indicados abaixo, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas **(i)** sob protocolo; **(ii)** com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; ou **(iii)** por correspondência eletrônica, a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 3 (três) Dias Úteis após o envio de solicitação neste sentido:

Para a Fiduciante:

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Visconde de Pirajá nº 430, sala 802, Ipanema

CEP 22410-003, Rio de Janeiro - RJ

At.: Carlos Eduardo Valente de Oliveira

E-mail: secretaria@cevalente.com.br

Para a Fiduciária:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP: 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: juridico@truesecuritizadora.com.br e middle@truesecuritizadora.com.br

12.6.1. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

12.6.2. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto no item serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.

12.7. Para os fins e efeitos deste Contrato, em especial das Cláusulas Terceira, Quarta e Quinta acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, que a presente Alienação Fiduciária não poderá ser executada em parte, devendo a excussão ser realizada em um procedimento único.

12.8. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil.

12.9. Qualquer modificação aos termos e condições deste Contrato será eficaz apenas mediante sua formalização por meio de aditamento a ser firmado por todas as Partes, o qual deverá ser devidamente averbado no RGI. As Partes concordam que este Contrato poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** de modificações já permitidas expressamente nos

 GV



Documentos da Operação, **(ii)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, **(iii)** quando verificado erro de digitação, ou ainda **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que as alterações indicadas nos incisos (i), (ii), (iii) e (iv) acima **(a)** não representem prejuízo à Fiduciária ou aos titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e **(b)** não gerem novos custos ou despesas à Cessionária ou aos titulares de CRI.

12.10. Os anexos deste Contrato são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

12.11. A Fiduciante não poderá, sob qualquer hipótese, em qualquer momento, presente ou futuro, ceder quaisquer das obrigações por ela assumidas no âmbito deste Contrato, exceto mediante prévia aprovação dos titulares de CRI de emissão da Fiduciária reunidos em assembleia geral convocada para este fim.

12.12. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a Operação de Securitização.

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

12.14. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Contrato, entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

12.15. Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos demais Documentos da Operação.

12.16. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes.

13. LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

13.1. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.



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

São Paulo, 11 de março de 2020.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

7

6V



(Página de assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado entre Maxi I Empreendimentos Imobiliários S.A. e True Securitizadora S.A.)

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Carlos Eduardo Valente de Oliveira
Diretor Presidente

Gustavo R.V. de Oliveira

Nome: Gustavo Rodrigues Valente de Oliveira
Cargo:

16º OFÍCIO DE NOTAS
COMARCA DA CAPITAL

Rua Visconde de Pirajá n. 82 - Salas 205 e 206 - CEP 22410-000
Ipanema - RJ - Telefones: (021) 2247-9095 / 2247-9528 / 2247-8597
Tabela: Oliva-Motta Senaúlio Dias

088658
#A891402

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A(S) FIRMA(S) DE:
GUSTAVO RODRIGUES VALENTE DE OLIVEIRA
CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA

Rio de Janeiro/RJ, 13 de março de 2020, 16:13:32
Em testemunho _____ da verdade.

Mat. - Marcelo Galvão Marinho - ESCRIVENTE
Emolumentos: R\$11,64 - TJ+Fundos: R\$4,74 - TOTAL: R\$ 16,38
Selo: EDKE52600-RDV, EDKE52601-RYH
Consulte em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

16º OFÍCIO DE NOTAS
MARCELO GALVÃO MARINHO
ESCRIVENTE
R. VISCONDE DE PIRAJÁ, 82 S/L 205/206

(Página de assinaturas 2/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia de Fiança e Outras Avenças" celebrado entre Maxi I Empreendimentos Imobiliários S.A. e True Securitizadora S.A.)



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Rodrigo Vinicius dos Santos
RG: 35.018.142-1
Cargo: CPF: 320.119.888-96

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: CPF: 224.171.888-21
RG: 29.522.998-6

20 notário
Jeremias

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11-3078-1836

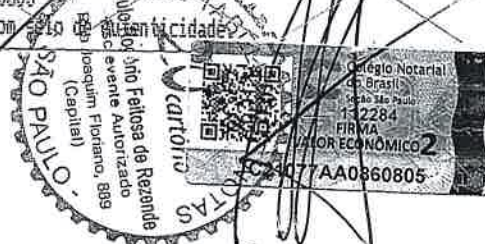
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço por semelhança as firmas de: (1) RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS e (1) RODRIGO HENRIQUE BOTANI, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 16 de março de 2020.
Em Teste da verdade. Cód. [-1231836515192672572837-000248]

PAULO ROGERIO FEITOSA DE REZENDE - escrevente autorizado (Ord 2: Total R\$ 19,70)

Selo(s): Selo(s): 2 Atos: 224-1888805

O Presente ato somente é válido com selo de autenticidade



(Página de assinaturas 3/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado entre Maxi I Empreendimentos Imobiliários S.A. e True Securitizadora S.A.)



Testemunhas:

1.

Nome:

RG:

CPF/MF:

Fernanda G. R. dos Santos

RG: 13183447-5

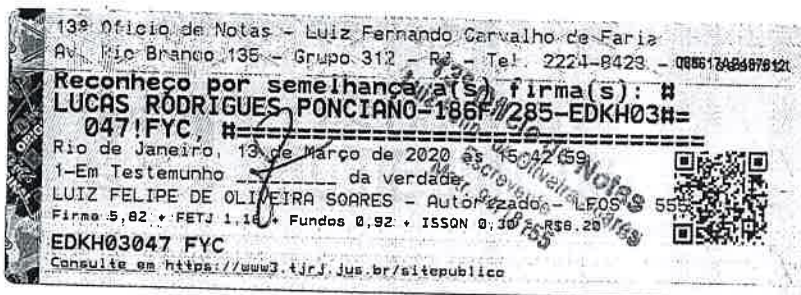
CPF: 107.104.217-37

2.

Nome: Lucas Rodrigues Ponciano

RG: 28 478 006-2

CPF/MF: 156 324 964-36



Handwritten marks and initials at the bottom right of the page.

ANEXO I

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS



As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) **Valor de Principal Total da Dívida:** R\$ 25.698.411,46 (vinte e cinco milhões, seiscentos e noventa e oito mil, quatrocentos e onze reais e quarenta e seis centavos).
- (ii) **Prazo e Data de Vencimento:** Os Créditos Imobiliários terão prazo de vencimento de (i) 120 (cento e vinte) meses contados a partir de 1º de julho de 2018 e com término previsto para 31 de junho de 2028, no que se refere ao Contrato Casa de Saúde; (ii) 120 (cento e vinte) meses contados a partir de 1º de janeiro de 2018 e com término previsto para 31 de dezembro de 2027, no que se refere ao Contrato BMA; (iii) 114 (cento e catorze) meses contados a partir de 1º de julho de 2018 e com término previsto para 31 de dezembro de 2027, no que se refere ao Contrato BMA 7º Andar; e (iv) da data de implementação da condição suspensiva estabelecida no Contrato de Locação Complementar até 15 de março de 2030, no que se refere ao Contrato de Locação Complementar.
- (iii) **Atualização Monetária:** Anual, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística – IBGE.
- (iv) **Juros e Encargos:** Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor em atraso, devidamente corrigido pelo IPCA, e acrescidos de juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor total do débito em atraso apurado. Os juros de mora e a atualização monetária serão calculados *pro rata die* pelo período entre a data de vencimento do valor devido e a data do seu efetivo pagamento.
- (v) **Local de Pagamento:** Na forma descrita nos Contratos de Locação.

ANEXO II
MATRÍCULA DO IMÓVEL



18
GV

20/001939

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofirij@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64444

FICHA

1

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ

Cep.: 20020-010



IMÓVEL: Prédio constituído de três blocos independentes, destinados à instalação da adquirente sendo um com dois pavimentos destinado a auditório, outro com seis pavimentos e cobertura, destinados à parte administrativa e o 3º destinado a estacionamento com dois pavimentos situado no Largo do Ibam nº 1, antes nº 157 da rua Visconde Silva, na Freguesia da Lagoa, nesta cidade, e respectivo terreno designado por Lote nº 2 do P.A. 25.815, medindo em sua totalidade: de frente pelo alinhamento projetado da rua Visconde Silva com 46,50m, em curva subordinada a um raio de 122,00m; 43,25m nos fundos: 49,40m pela direita em duas medições de 12,00m mais 37,40m (configurando um ângulo obtuso interno), e, 71,00m pela esquerda, medidas essas já excluída a área de recuo cedida ao Estado; confrontando pela direita e nos fundos com o lote nº 1, do outorgante ou sucessores, e, pela esquerda com o prédio nº 161, de Carlos Flexa Ribeiro ou sucessores. Inscrição nº 0.961.296-1 - C.L. 14.885-8. **PROPRIETÁRIO(S):** INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, com sede nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido na seguinte forma: o terreno por compra feita ao Espólio de Maria Candida Vianna Pareto, conforme escritura de 02 de outubro de 1968 do 16º Ofício de Notas (Lº 1533, fls. 52v), registrada em 15/04/1969 no Livro 3-BT sob o nº 37.366 às fls. 129, deste Cartório. Indicador Real: 6N - 27.059 - fls. 121. Rio de Janeiro, 16 de março de 2011.

AV-1 M-64.444 - CONSTRUÇÃO / "HABITE-SE": O "Habite-se" para o imóvel desta matrícula foi concedido em 27/04/1972, conforme averbação de construção feita em 08/05/1972. Rio de Janeiro, 16 de março de 2011.

O OFICIAL

AV-2 M-64.444 - REMIÇÃO DE FORO: O foro que pesava sobre o imóvel acima descrito, foi remido pelo antigo Estado da Guanabara, nos termos do certificado de remição de foro nº 7.079, expedido em 27/09/1968, e transcrito em 15/04/1969, no Livro 3-BS, sob o nº 27.365, às fls. 165, deste Cartório. Rio de Janeiro, 16 de março de 2011.

O OFICIAL

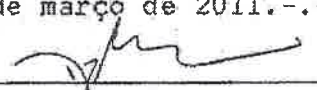
Continua no verso...

REGISTRO GERAL

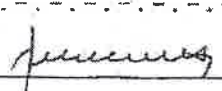
MATRÍCULA 64444	FICHA 001 VERSO
--------------------	-----------------------



R-3 M-64.444 - PROMESSA DE VENDA: (Protocolo nº 273.609 de 08/02/2011). TÍTULO: Escritura Pública de 17/01/2011, do 1º Serviço Notarial desta cidade, (Lº 5312, fls. 017). **PROMITENTE COMPRADOR: MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 12.144.372/0001-70. **PROMITENTE VENDEDOR: INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL IBAM**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 33.645.482/0001-96. **VALOR: R\$19.700.000,00**, pagável na forma estabelecida no título. **CONDIÇÕES:** Contrato celebrado em caráter irrevogável e irretratável. Rio de Janeiro, 16 de março de 2011.---.---.---

SELO: RQU Nº 96884. O OFICIAL 

R-4 M-64.444 - COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 301.181 de 18/02/2014). TÍTULO: Escritura Pública de 14/02/2014, do 1º Serviço Notarial desta cidade, (Lº 5584, fls. 070/077, ato 16). **ADQUIRENTE: MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 12.144.372/0001-70. **TRANSMITENTE: INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL - IBAM**, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ sob o nº 33.645.482/0001-96. **VALOR: R\$19.700.000,00**. **VALOR ATRIBUÍDO: R\$31.693.000,00**. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Guia nº 1.845.006; Valor: R\$633.860,00**; Favorecida: Secretaria Municipal de Fazenda; Data do pagamento: 07/02/2014. Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2014.---.---.---.---.---.---.---.---.---.---.---.---.---.---.---.---.---

SELO: RVR/61458. O OFICIAL 

R-5 M-64.444 - PROMESSA DE VENDA 70% DO IMÓVEL: (Protocolo nº 302.559 de 25/04/2014). TÍTULO: Escritura Pública de 24/10/2012, do 23º Serviço Notarial desta cidade, (Lº 9521, fls. 008, ato 003), rerratificado por Instrumento Particular de 14/02/2014. **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 13.821.374/0001-10. **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES): MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 12.144.372/0001-70. **VALOR: R\$16.943.764,22**, pagável na forma estabelecida no título. **CONDIÇÕES:** Contrato celebrado em

Continua na próxima ficha...

ESPAÇO EM BRANCO

ESPAÇO EM BRANCO


GV

20/001939

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64444

FICHA

2

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.

Cep.: 20020-010



caráter irrevogável e irretratável. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2014.-----

O OFICIAL *peixoto*

R-6 M-64.444 - COMPRA E VENDA DE 70% DO IMÓVEL: (Protocolo nº 301.296 de 21/02/2014). **TÍTULO:** Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, datado de 14/02/2014, hoje arquivado. **ADQUIRENTE(S):** CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 13.821.374/0001-10. **TRANSMITENTE(S):** MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 12.144.372/0001-70. **VALOR:** R\$16.943.764,22. **VALOR ATRIBUÍDO COMO BASE DE CÁLCULO:** R\$33.281.147,09. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Guia nº 1852751; Valor: R\$665.622,94; Favorecida: Secretaria Municipal de Fazenda; Data do pagamento: 21/02/2014. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2014.-----

O OFICIAL *peixoto*

R-7 M-64.444 - HIPOTECA DE 70% DO IMÓVEL: (Protocolo nº 301.296 de 21/02/2014). **TÍTULO:** Instrumento Particular, com força de escritura pública, datado de 14/02/2014, hoje arquivado. **CREDOR(A):** BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, Osasco - SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12. **DEVEDOR(ES):** CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 13.821.374/0001-10. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$12.943.764,22. **PRAZO:** 132 meses. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **JUROS:** taxa nominal de 9,57% ao ano - taxa efetiva de 10,00% ao ano. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 10/04/2014. **VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA:** R\$204.197,60. Demais cláusulas e condições, as constantes no título. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2014.-----

O OFICIAL *peixoto*

R-8 M-64.444 - HIPOTECA DE 2º GRAU DE 70% DO IMÓVEL: (Protocolo nº 306.068 de 01/10/2014). **TÍTULO:** Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, datado de

Continua no verso...

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 17629008

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64444

FICHA

2

VERSO

13/02/2014, Aditado por outro de 13/02/2014, hoje arquivados. **CREDOR(A):** BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, Osasco - SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12. **DEVEDOR(ES):** CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 13.821.374/0001-10. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$16.400.000,00. **DATA DA LIBERAÇÃO DA PRIMEIRA PARCELA:** 13/02/2014. **TAXA DE JUROS NOMINAL:** 9,57% a.a. **TAXA DE JUROS EFETIVA:** 10,00% a.a. **DATA PREVISTA PARA TÉRMINO DE OBRA:** 13/01/2016. **DATA DE VENCIMENTO DA DÍVIDA:** 13/02/2016. **PRAZO MÁXIMO DE REEMBOLSO DA DÍVIDA A SER PAGA EM PRESTAÇÕES MENSALIS:** 108 meses. **TAXA DE JUROS NOMINAL DA DÍVIDA REFERIDA NA FASE DE RETORNO:** 9,57% a.a. **TAXA DE JUROS EFETIVA DA DÍVIDA REFERIDA NA FASE DE RETORNO:** 10,00% a.a. **VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO:** 13/03/2016. **FORMA E PERÍODO DE REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES:** A prestação contratual ou devida e acessórios será reajustada mensalmente, pelo sistema de amortização obtido através da Tabela Price (TP), na data do vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor do contrato. **VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL HIPOTECADO:** R\$63.990.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes no título. Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2014.-----

SELO: EAOU Nº 32650. O OFICIAL *fuera*

AV-9 M-64.444 - MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO: (Protocolo nº 318.083 de 31/05/2016). De acordo com Requerimento de 24/05/2016, e Certidão de Aceitação nº 22/0146/2016 expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Coordenadoria Regional de Urbanismo, desta cidade, em 12/04/2016, extraída do Processo nº 02/01/000643/2012, hoje arquivados, foi concedida a licença de modificação com acréscimo de área em prédio existente no Largo do Ibam, 1. **Uso e Atividade:** exclusivo. **Área Total:** 8.740,65m². **Área Acrescida:** 3.923,54m². **Vagas de Veículos:** 85. **Descrição da Edificação:** Largo do Ibam, nº 1 (uso exclusivo destinado à sede administrativa), constituído de: 1 pavimento de acesso, dependências, estacionamento com 38 vagas cobertas; 1 pavimento de subsolo com 24 vagas cobertas; 1 pavimento de subsolo com 23 vagas cobertas; 6 pavimentos de dependências;

Continua na próxima ficha...

**ESPAÇO EM BRANCO****ESPAÇO EM BRANCO***CV*

20/001939

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: 3ofcirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64444

FICHA

3

3º

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Gr. 802 - Rio de Janeiro - RJ.

Cep.: 20020-010



1 pavimento de pavimento técnico; e, telhado. Aceitação concedida em 12/04/2016. "A presente averbação foi feita sem a apresentação da CND do INSS e da Certidão Negativa de Tributos Federais, com base no Provimento 41/2013 da CGJ". Rio de Janeiro, 20 de junho de 2016.-----

SELO: EBNM 09641 TVL. O OFICIAL

R-10 M-64.444 - LOCAÇÃO: (Protocolo nº 339.910 de 05/09/2019). **TÍTULO:** Contratos Particulares datados de 22/01/2018 e 10/07/2018, hoje arquivado. **LOCADORAS:** 1) CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 13.821.374/0001-10; e, 2) MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 12.144.372/0001-70. **LOCATÁRIA:** BARBOSA, MÜSSNICH & ARAGÃO, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 00.450.968/0001-10. **OBJETO DA LOCAÇÃO:** Integralidade do 3º, 4º, 5º e 6º pavimentos do edifício (contrato de 22/01/2018), e parte do 7º pavimento (contrato de 10/07/2018), incluindo áreas internas e externas, com área locada fechada total de 3.393,91m² e área de terraço aberto total de 1.195,87m² e área de 4.348,88m² de acordo com o padrão BOMA - Building Owners and Managers Association, distribuídos entre os pavimentos, assumindo apenas para fins de cálculo da área BOMA, 10% da área de terraço aberto situado no 4º pavimento e 10% da área de terraço aberto situado 7º pavimento. Fica conferido à Locatária o direito de utilizar gratuitamente um total de 62 vagas de garagem para estacionamento de veículos situadas na área de garagem do edifício, observada a vinculação de vagas por pavimento, como segue: 3º pavimento - 29 vagas; 4º pavimento - 13 vagas; 5º pavimento - 9 vagas; 6º pavimento - 9 vagas; e, 7º pavimento - 2 vagas. **PRazos - CONTRATO DE 22/01/2018:** 120 meses, iniciando-se em 01/01/2018 e findando em 31/12/2027; **CONTRATO DE 10/07/2018:** 114 meses, iniciando-se em 01/07/2018 e findando em 31/12/2027. **ALUGUEL MENSAL - CONTRATO DE 22/01/2018:** a) R\$70,00 por metro quadrado de Área BOMA, ou seja, R\$291.925,20 durante o 1º, 2º e 3º anos de vigência da presente locação; e, b) R\$95,00 por metro quadrado de Área BOMA, ou seja, R\$396.184,20 a partir do 4º ano (inclusive) de vigência da presente

Continua no verso...

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 17629009

GV

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64444

FICHA

3

VERSO



locação. Carência: Durante o 1º ano do prazo, a Locatária gozará de carência integral quanto ao pagamento do aluguel mensal total, permanecendo responsável apenas pelo pagamento dos encargos indicados no item 6 do Quadro Resumo do título. Para fins da contagem do prazo inicial da carência, considerar-se-á o mês inicial do prazo da locação, qual seja, janeiro de 2018. **CONTRATO DE 10/07/2018:** a) R\$70,00 por metro quadrado de Área BOMA, ou seja, R\$12.496,31 durante o 1º ao 5º anos de vigência da presente locação; e, b) R\$95,00 por metro quadrado de Área BOMA, ou seja, R\$16.959,27 a partir do 6º ano (inclusive) de vigência da presente locação. Carência: Durante o 1º ano do prazo, a Locatária gozará de carência integral quanto ao pagamento do aluguel mensal total, permanecendo responsável apenas pelo pagamento dos encargos indicados no item 6 do Quadro Resumo do título. Para fins da contagem do prazo inicial da carência, considerar-se-á o mês inicial do prazo da locação, qual seja, julho de 2018. **REAJUSTE:** O aluguel mensal total acima especificado deverá ser reajustado anualmente pela variação positiva do índice de Reajuste a partir da data da celebração do contrato, observado o disposto na cláusula 4.1.2 do Contrato. **DIREITO DE PREFERÊNCIA E CLÁUSULA DE VIGÊNCIA:** Constitui uma faculdade das Locadoras a alienação, a qualquer tempo, do imóvel objeto desta locação a terceiros, hipótese em que terá a Locatária o direito de preferência na aquisição dos imóveis, ficando assegurado à Locatária o prazo de até 30 dias contados da notificação das Locadoras, na forma do Parágrafo Único do artigo 27 da Lei nº 8.245/91, para o exercício de seu direito de preferência, tudo de acordo com os artigos 27 a 34 do mesmo diploma legal. Caso a Locatária não exerça o seu direito de preferência para aquisição do imóvel, a Locadora estará liberada a vendê-lo a terceiro nas mesmas condições oferecidas à Locatária. Fica convencionado que, para os fins e efeitos do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, na hipótese de alienação do imóvel objeto do presente Contrato, sujeitar-se-á o adquirente a todos os termos e condições deste instrumento, ficando ainda obrigado a respeitar o prazo de vigência desta locação. Demais cláusulas e condições, as constantes do título. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2019.....

Continua na próxima ficha...

ESPAÇO EM BRANCO**ESPAÇO EM BRANCO**

20/001939

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64444

FICHA

4

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Gr. 802 - Rio de Janeiro - RJ

Cep: 20020-010



SELO: EDEE 53671 ZKF. O OFICIAL

AV-11 M-64.444 - ADITAMENTO À LOCAÇÃO: (Protocolo nº 339.910 de 05/09/2019). De acordo com o Primeiro Aditivo de 10/07/2018, hoje arquivado, as Locadoras, 1) CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A; e, 2) MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, e a Locatária, BARBOSA, MÜSSNICH & ARAGÃO, já qualificadas, aditaram o contrato de locação de 22/01/2018, objeto do R-10, de acordo com os seguintes termos e condições: 1 - Extensão do prazo de carência: As Partes resolvem aditar o item 5 do Quadro Resumo para estender o prazo de 12 meses para 14 meses, de forma que o referido Item 5 passará a vigorar com a seguinte redação: Carência: Durante os primeiros 14 meses do Prazo, a Locatária gozará de carência integral quanto ao pagamento do Aluguel Mensal Total, permanecendo responsável apenas pelo pagamento dos Encargos indicados no Item 6 deste Quadro Resumo. Para fins da contagem do prazo inicial da carência, considerar-se-á o mês inicial do prazo da locação, qual seja, janeiro de 2018. Ficam ratificados todos os termos e condições do Termo de Exclusividade que não tenham sido expressamente alterados por meio do presente Aditivo. Demais cláusulas e condições, as constantes do título. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2019.-----

SELO: EDEE 53672 ZID. O OFICIAL

REGISTRO DE IMOVEIS

- 3º OFÍCIO -

AV. PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS, 607 - GRUPO 802

CERTIDAO COM PROTOCOLO(S) PENDENTE(S): Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, parágrafo primeiro da lei 6.015 de 1973, dela constando os eventuais ÔNUS que recaiam sobre o imóvel, bem como as citações de ações reais, pessoais e reipersecutórias. Certifico, ainda, que encontra(m)-se prenotado(s) para registro e/ou averbação o(s) seguinte(s) protocolo(s) Prot. 342564 - Natureza: AVERBACAO - Apresentante: Fernanda de Araujo Rodrigues, Data: 27/01/2020, Posição: PENDENTE. Eu, conferi. (MCS). Rio de Janeiro, 17/02/2020 (Data da Certidão). O Oficial. Emolumentos e Leis 3217/99-3350/99 R\$ 111,94

3º Of. De Registro de Imóveis
Antônio Marins Peixoto Neto
SUBSTITUTO LEGAL
Matr. Nº 02-8160

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EDGZ 58295 JGS



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tirj.jus.br/sitepublico>

Data do Ato:
17/02/2020

AAA 17629010

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Grupo 802 - Rio de Janeiro - RJ - CEP.: 20020-010
CNPJ.: 30.715.346/0001-37

Antônio Marins Peixoto Filho
Oficial
Antônio Marins Peixoto Neto
Substituto

Recibo nº 307468



Referente ao Pedido de Certidão nº 20/001939 feito em 17/02/2020.

Tipo do Ato	Qtde.	Emolumentos	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Total
Certidão RGI	1	79,20	1,58	15,84	3,96	3,96	3,16	107,70
----- ISS -----								4,24
----- Total -----		79,20	1,58	15,84	3,96	3,96	3,16	111,94

Recebemos a quantia de R\$ 111,94 (cento e onze reais e noventa e quatro centavos), pelos serviços acima discriminados, de ANTONIO CARLOS SILVA, cuja certidão ficou disponível para entrega à partir de: 27/02/2020 .

Rio de Janeiro, 17 de Fevereiro de 2020.

MARCOS CRESCENCIO SIQUEIRA

3º Of. de Registro de Imóveis
Marcos Crencencio Siqueira
Aux. do Gerente
17740, 17/02/2020, 09h45, 115, 114

3º Of. De Registro de Imóveis
Antonio Marins Peixoto Neto
SUBSTITUTO LEGAL
Idat: N° 94-2199



AAA 17629005

ANEXO III

CND



Handwritten signature and initials, possibly 'CV'.

ANEXO IV

MODELO DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL



Pelo presente instrumento de mandato,

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, sala 802, parte, Ipanema, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.144.372/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgante");

neste ato nomeia e constitui como seu bastante procurador,

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, cj 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Outorgada");

a quem confere amplos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" datado de 11 de março de 2020, celebrado entre a Outorgante e a Outorgada, entre outros, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor ("Contrato"), com poderes para:

- (i) independentemente da ocorrência de um inadimplemento de Obrigações Garantidas:
 - (a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa da Alienação Fiduciária e da Fração Ideal do Imóvel, nos termos da legislação aplicável;
 - (b) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Outorgante relativo à Alienação Fiduciária, necessário para conservar, manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Alienação Fiduciária, bem como aditar o Contrato para tais fins, incluindo promover os registros de aditamentos; e
 - (c) representar a Outorgante, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, Juntas Comerciais, os competentes Registros de Imóveis, com amplos poderes exclusivamente para manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e sua execução, podendo, para tanto: (1) assinar todos os documento e papéis necessários, incluindo formulários, pedidos e requerimentos, às expensas da Outorgante; e (2) representá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, requerer, judicialmente ou extrajudicialmente, retificações de área, inserções de medidas e confrontações, no que permite o artigo 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, averbações, registros, prenotar, assinar requerimentos, pagar taxas, custas e emolumentos e recolher tributos, bem como cumprir exigências formuladas, tais como, firmar instrumentos de rerratificações,



aditivos, declarações e quaisquer outros documentos, públicos ou particulares para, inclusive, viabilizar o registro do Contrato;

- (ii) exclusivamente após a ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas e observados os procedimentos indicados na Cláusula Terceira deste Contrato, conservar e recuperar a posse da Fração Ideal do Imóvel, para consolidação de sua propriedade e excussão da Fração Ideal do Imóvel.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano ou até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro. Esta procuração é outorgada como condição do Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato e é irrevogável e irretroatável de acordo com o artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pela Outorgada, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pela Outorgante à Outorgada sob o Contrato.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Contrato.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos [●] de [●] de 20[●], na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Grupo 802 - Rio de Janeiro - RJ - CEP.: 20020-010
CNPJ.: 30.715.346/0001-37

Antônio Marins Peixoto Filho
Oficial
Antônio Marins Peixoto Neto
Substituto



Título : I.Particular (11/03/2020), referente a INST. PART. DE ALIEN. FIDUCIARIA

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº **343500** em 17/03/2020 , no livro 1-BL, folha 51, foi registrado/averbado em **08/05/2020**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **64444** - Largo Ibam, 1, ANTES N 157 DA RUA VISCONDE SILVA, HUMAITA, PA.PA 25815.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EDJL 85203 NWZ** - **R.12** - Alienação Fiduciária de 30% do Imóvel
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Certidão de Prenotação	1	22,84	0,45	4,56	1,14	1,14	0,91	0,00	0,00	31,04
Registro em Geral	1	39.340,96	786,81	7.868,20	1.967,05	1.967,05	1.573,64	0,00	0,00	53.503,71
----- ISS -----										2.107,93
----- Total -----		39.363,80	787,26	7.872,76	1.968,19	1.968,19	1.574,55	0,00	0,00	55.642,68

Valor da tabela de Emolumentos: **55.642,68**

Distribuição 5º Ofício. (RECEITA DE TERCEIROS): 30,19

Intimação - RTD (RECEITA DE TERCEIROS): 0,00

Consulta B.I.B.(RECEITA DE TERCEIROS)...: 46,08

Deposito Efetuado: **55.665,72**

Complemento de 30,19

Deposito.....:

Diferença: **23,04**

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado (s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº **310071**

Recebemos a quantia de R\$ **55.642,68** (cinquenta e cinco mil e seiscentos e quarenta e dois reais e sessenta e oito centavos), pelos atos acima discriminados, de LUCAS RODRIGUES PONCIANO, cujo título ficou disponível para entrega a partir de: .

Rio de Janeiro, 08 de Maio de 2020.

CAMILA LOPES PAIVA CORREA

3º Of. De Registro de Imóveis
Sueli de Souza
SUBSTITUTA
Matr. Nº 94-2199

3º Of. de Registro de Imóveis
Camila Lopes Paiva Corrêa
Aux. Cartório
CTPS 33189 / Série 150-RJ

