INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

1. **PARTE:**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.,** sociedade anônima 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”)

**RESOLVEM** celebrar este “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão”), que será regida pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

1. **DEFINIÇÕES**
   1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão:

|  |  |
| --- | --- |
| “B3 (segmento CETIP UTVM)” | A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (segmento CETIP UTVM), instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM; |
| “CCI” | As Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da presente Escritura de Emissão, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários; |
| “Condomínio” | [●]; |
| “Conta Centralizadora” | A conta corrente nº [●], agência [●] do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários; |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis” | O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado, nesta data, entre a Maxi I, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a alienação fiduciária em garantia sobre as Unidades e as Unidades Vagas; |
| “Contrato de Cessão” | *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado, nesta data, entre a Maxi I, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária e Sr. Carlos Eduardo Valente de Oliveira, na qualidade de fiador, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pela Maxi I à Securitizadora; |
| “Contratos de Locação” | Em conjunto o Contrato de Locação Complementar e os Contratos de Locação Vigentes; |
| “Contrato de Locação Complementar*”* | “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis para Fins Não Residenciais Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*” celebrado nesta data entre a Maxi I e as Novas Locatárias, por meio do qual a Maxi I formalizou a locação das Unidades Disponíveis às Novas Locatárias, estando os efeitos desta locação sujeitos à implementação da condição suspensiva, qual seja a rescisão, resilição, não renovação ou término de quaisquer dos Contratos de Locação Vigentes; |
| “Contratos de Locação Vigentes” | Os “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para fins não Residenciais*” identificados em cada uma das CCI, por meio do qual as locatárias das Unidades alugaram as respectivas unidades autônomas do Condomínio, conforme previsto nos Contratos de Locação Vigentes; |
| “Créditos Imobiliários” | A parcela de [30% (trinta por cento)] dos créditos oriundos de cada pagamento (i) do aluguel mensal, na forma, prazos e demais condições estabelecidos nos Contratos de Locação, e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo contrato, na periodicidade ali estabelecida, bem como (ii) 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 dos Contratos de Locação, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação; |
| “CRI” | Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 268ª série da 1ª (primeira) Emissão da Securitizadora, a serem emitidos nos termos do Termo de Securitização; |
| “Data de Emissão” | 17 de fevereiro de 2020; |
| “Dia(s) Útil(eis)” | Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; |
| “Documentos da Operação” | Os documentos que integram a operação de securitização dos Créditos Imobiliários, quais sejam (i) os Contratos de Locação; (ii) esta Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vi) o Termo de Securitização; (vii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (viii) o(s) eventual(is) aditamento(s) dos documentos mencionados nos itens “(i)” a “(vii)” acima; |
| “Fiador” | Carlos Eduardo Valente de Oliveira [Nota Pavarini: favor inserir os dados completos e encaminhar o último IR]; |
| “Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário” | SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01; |
| “Lei nº 9.514/97” | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada; |
| “Locatárias” | Em conjunto, os Locatários Atuais e as Novas Locatárias; |
| “Locatárias Atuais” | Os atuais locatários das Unidades, conforme estabelecido no respectivo Contrato de Locação; |
| “Locatários Futuros” | Os terceiros futuros locatários das Unidades Disponíveis e/ou Unidades Vagas; |
| “Maxi I” | MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a 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 CNPJ sob o nº 12.144.372/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.225.483.865; |
| “Novas Locatárias” | Em conjunto, o Fiador e [•]; |
| “Securitizadora” ou “Emissora” | TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, 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 sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.300.444.957; |
| “Sistema de Negociação” | A B3 (segmento CETIP UTVM) ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI; |
| “Termo de Securitização” | O “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 268ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.”* celebrado, na presente data, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário; |
| “Titular da CCI” | O titular das CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo; |
| “Unidades” | Unidades autônomas do Condomínio atualmente locadas a terceiros, identificadas no Anexo VII (a) do Termo de Securitização, as quais são objeto, respectivamente, das matrículas identificadas no referido anexo; e |
| “Unidades Vagas” | Unidades autônomas do Condomínio atualmente vagas identificadas no Anexo VII (b) do Termo de Securitização, as quais são objeto, respectivamente, das matrículas identificadas no referido anexo. |

1. **OBJETO**
   1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora emite as CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I a esta Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, a Emissora nomeia a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., para exercer a função de Instituição Custodiante.
2. **CARACTERÍSTICAS DA CCI**
   1. Valor da Emissão: O valor total de emissão das CCI, na Data de Emissão é de R$ [18.700.000,00 (dezoito milhões e setecentos mil reais)], conforme especificado no Anexo I a esta Escritura de Emissão.
   2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emite 02 (duas) CCI Fracionária, para representar os Créditos Imobiliários.
   3. Prazos e Data de Vencimento: O prazo e a data de vencimento das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão.
   4. Forma: As CCI são emitidas sob a forma escritural, e a presente Escritura de Emissão será custodiada junto à Instituição Custodiante.
      1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante*,* contendo todas as informações necessárias para registro no Sistema de Negociação.
      2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos Titulares das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 (segmento CETIP UTVM) e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela B3 (segmento CETIP UTVM) gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.
   5. Série e Número: As CCI terão as séries e os números indicados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.
   6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI são registradas no Sistema de Negociação.
      1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.
      2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.
   7. Vencimento Final: As CCI terão o vencimento final indicado no Anexo I a esta Escritura de Emissão.
   8. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pelas Locatárias Atuais ou pela Nova Locatária, conforme o caso, no local e forma estabelecidos no respectivo Contrato de Locação.
   9. Demais Características: As demais características das CCI estão previstas no Anexo I desta Escritura de Emissão.
   10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados nos Contratos de Locação, conforme descritos no Anexo III desta Escritura de Emissão.
   11. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, prazos e critérios convencionados nos Contratos de Locação, conforme descrito no Anexo III.
   12. Garantias: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, são emitidas sem garantia real, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.
   13. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. A Emissora permanecerá responsável pela guarda dos Contratos de Locação e seus eventuais aditamentos, devendo fornecer à Instituição Custodiante 1 (uma) cópia dos Contratos de Locação.
3. **CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DA CCI**
   1. Formalização da Cessão: Quando da subscrição ou negociação da CCI, a Emissora ou o Titular da CCI, conforme o caso, cederá ao novo Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora ou do Titular da CCI, conforme o caso, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, obrigatoriamente, por meio da B3, nos termos do artigo 22 da Lei nº 10.931/04, sem prejuízo das demais exigências que venham a ser pactuadas entre tais partes.
   2. Comunicação da transferência de titularidade da CCI: A transferência de titularidade da CCI deverá ser comunicada pelo antigo Titular da CCI à Instituição Custodiante, à Emissora e eventuais sucessores e cessionários, conforme o caso, mediante o envio de correspondência aos endereços constantes no preâmbulo desta Escritura de Emissão.
   3. Abrangência da Cessão: A cessão da CCI abrange os Créditos Imobiliários, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias e acessórios dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.
4. **DESPESAS E TRIBUTOS**
   1. Despesas relacionadas à Emissão das CCI: São de responsabilidade do Fundo de Despesas (conforme definido no Contrato de Cessão), às expensas e na forma das Cláusulas 8.1 e 8.1.1 do Contrato de Cessão, todas as despesas relativas à emissão, incluindo, mas não se limitando, ao registro, custódia, implantação e utilização mensal do Sistema de Negociação, decorrentes desta Escritura de Emissão, sendo certo que os pagamentos devidos à Instituição Custodiante deverão ser arcados às exclusivas expensas da Emissora.
      1. A Instituição Custodiante receberá, como remuneração devida (i) pela implantação e registro das CCI, parcela única no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI, (ii) pela custódia da presente Escritura de Emissão, a remuneração de R$ 3.000,00 (três mil reais) anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI e as demais, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, até a quitação integral das CCI., (iii) por eventual aditamento das CCI será cobrado, adicionalmente o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços , a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3.
      2. As parcelas citadas no item 5.1.1 subitem (ii) acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo – IPC-A divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE , ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.
      3. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.
      4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor de débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
      5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas na forma das Cláusulas 8.1 e 8.1.1 do Contrato de Cessão, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora na forma acima descrita ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias.
   2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Emissora.
   3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.
5. **SUBSTITUIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**
   1. Renúncia, alteração e substituição de Créditos Imobiliários: Conforme estabelecido no Contrato de Locação Complementar, a eficácia e a vigência da locação prevista no referido instrumento, em relação a cada uma das Unidades, isoladamente consideradas, estão condicionadas, cumulativamente, (a) à rescisão, resilição, não renovação ou término de quaisquer dos Contratos de Locação Vigentes; e (b) à vacância da respectiva Unidade por prazo igual ou superior a [●] ([●]) dias (“Condição Suspensiva”), a ser apurada no dia [●] de [●] de cada ano a partir de [●] de [●] de [●] (“Data de Verificação da Condição Suspensiva”).
      1. Em cada Data de Verificação da Condição Suspensiva: (a) serão verificadas com relação a quais Unidades foi implementada a Condição Suspensiva; e (b) o Contrato de Locação Complementar passará a vigorar com relação às Unidades para as quais tenha sido verificada a Condição Suspensiva, nos termos do referido instrumento. Para fins de clareza, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Verificação da Condição Suspensiva a Maxi I e o Fiador informarão à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca do início da eficácia do Contrato de Locação Complementar, incluindo a identificação da respectiva Unidade objeto da locação.
      2. Sem prejuízo do quanto disposto acima, a Maxi I terá a faculdade de, a qualquer tempo, a seu critério, apurar antecipadamente a ocorrência da Condição Suspensiva com relação às Unidades, e a data da referida apuração será considerada uma Data de Verificação da Condição Suspensiva. Nessa hipótese, a partir do mês imediatamente subsequente, as Novas Locatárias passarão a ser as principais responsáveis, perante a Securitizadora, pelo pagamento dos aluguéis relativos às Unidades com relação às quais tenha sido verificada a Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de Locação Complementar.
      3. Será permitida a substituição do lastro dos CRI, nas seguintes hipóteses, sem necessidade de aprovação prévia em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, desde que observadas, pela Maxi I, as condições previstas neste item 6.1. e seus subitens abaixo: (i) a nova locação, pela Maxi I, das Unidades Disponíveis para terceiros, mediante a celebração dos respectivos novos Contratos de Locação, com a consequente substituição do lastro dos CRI, devendo ainda serem observadas as condições previstas no item 2.1.1.1. do Contrato de Locação Complementar; ou (ii) a inclusão como lastro dos CRI de um contrato de locação referente a uma das Unidades Vagas (em cada caso dos itens “i” e “ii”, os respectivos novos locatários são referidos como “Locatários Futuros”).
      4. Até a quitação integral dos CRI, o exercício de direitos em caso de litígio e/ou de cobrança, extrajudicial ou judicial, em face das Novas Locatárias, será realizado exclusivamente pela Securitizadora, em razão de os direitos do locador, no Contrato de Locação Complementar, terem sido estipulados em favor da Securitizadora, na qualidade de titular dos créditos dele decorrentes.
      5. A substituição do lastro dos CRI em decorrência de Locatários Futuros, sem necessidade de aprovação prévia em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, conforme mencionada no item 6.1.3 acima, deverá observar cumulativamente as seguintes condições:
6. Apresentação pela Maxi I à Securitizadora das seguintes certidões emitidas em nome do Locatário Futuro: (a) Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN); e (b) Certidão Expedida pela Caixa Econômica Federal, com relação a débitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;
7. Os contratos de locação com Locatários Futuros deverão prever: (a) a autorização prévia para a cessão dos respectivos direitos de crédito à Securitizadora, pelo prazo da Emissão e liquidação dos CRI ou do novo contrato de locação (o que for menor), dando instruções para que qualquer pagamento devido seja feito diretamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Securitizadora; (b) cláusula de reajuste anual do valor do aluguel pela variação acumulada positiva do INPC/IBGE, IPC-FIPE, IGP-M/FGV, IGP-DI/FGV ou IPCA/IBGE; e (c) pagamento ou reembolso, pelo Locatário Futuro, de prêmio de seguro patrimonial; e
8. Apresentação de parecer de assessor legal atestando os subitens (a) e (c) do item (ii) acima.
   * 1. Na hipótese de qualquer das condições acima estabelecidas não terem sido satisfeitas, então a substituição do lastro dos CRI dependerá de aprovação prévia em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.
     2. Sem prejuízo da eventual implementação da Condição Suspensiva, a Maxi I poderá promover quaisquer alterações ou renúncias nos Contratos de Locação, incluindo conceder descontos ou carências, ou celebrar o seu distrato (“Alteração aos Contratos de Locação”), independentemente de consentimento prévio da Securitizadora ou aprovação prévia em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, desde que a Maxi I realize a Recompra Facultativa na proporção necessária para manutenção do lastro dos CRI. Na hipótese de distrato de um Contrato de Locação e simultânea celebração um novo contrato com Locatários Futuros, o cálculo do lastro dos CRI deverá excluir do numerador os créditos decorrentes do contrato distratado e incluir no numerador os créditos decorrentes do contrato substituto.
     3. A Maxi I obrigou-se, nos termos do Contrato de Cessão, após o pagamento do Valor da Cessão, a: (i) exceto por alterações ou decisões que atendam ao disposto no item 6.1.7. acimasubmeter previamente, à Securitizadora, qualquer proposta de alteração ou modificação dos Contratos de Locação; e (ii) não permitir a compensação ou outra forma de pagamento distinta da prevista nos Contratos de Locação.
     4. No caso de Alteração aos Contratos de Locação e/ou substituição do lastro dos CRI, na forma disposta na Cláusula *6*.1.3. acima, até o dia [●] ([●]) de [●] de cada ano a contar da data de assinatura do Contrato de Cessão, deverão ser observadas os seguintes procedimentos: (i) A Emissora e a Instituição Custodiante aditarão a presente Escritura de Emissão, conforme modelo constante do Anexo II; (ii) a Securitizadora e o Agente Fiduciário aditarão o Termo de Securitização, de forma a atualizar os termos e condições dos Créditos Imobiliários objeto de alteração aos Contratos de Locação; e (iii) a Maxi I, a Emissora e o Fiador aditarão o Contrato de Cessão, na forma do Anexo II do referido contrato, devendo encaminhar à Instituição Custodiante 1 (uma) cópia digital. Caso inexistam Alterações aos Contratos de Locação e/ou substituição do lastro dos CRI no período compreendido entre a data de assinatura do Contrato de Cessão e a primeira data de aditamento prevista neste item acima ou, ainda, entre as datas dos respectivos aditamentos nos períodos subsequentes, a Maxi I se obriga a encaminhar, em até 10 (dez) dias úteis contados das datas pré-estabelecidas neste item *6*.*1*.9, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, declaração informando este fato, o que acarretará a desobrigação pelas Partes em proceder com os aditamentos dos contratos em comento na referida data.
     5. [Caso ocorra um Evento de Recompra Compulsória no período compreendido entre a data de assinatura do Contrato de Cessão e a primeira data de aditamento prevista na Cláusula *6*.1.9 acima ou, ainda, entre as datas dos respectivos aditamentos nos períodos subsequentes, a Maxi I se obriga a efetuar, no prazo de 30 (trinta) dias, os aditamentos elencados no item *6*.1.9 acima para refletir a recompra dos Créditos Imobiliários realizada.][[1]](#footnote-2)
     6. A Maxi I se obrigou, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da celebração do(s) referido(s) aditamento(s) ao presente Contrato de Cessão, providenciar o seu respectivo registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do domicílio das Partes. A Maxi I se obrigou, ainda, a entregar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros dos aditamentos ao presente Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, as evidências do cumprimento de todas as obrigações mencionadas nesta cláusula.
     7. Todos os custos e encargos decorrentes da locação das Unidades, das Unidades Disponíveis e/ou Unidades Vagas a terceiros, da celebração dos aditamentos ao respectivo Contrato de Locação, ao Contrato de Cessão e aos demais Documentos da Operação, incluindo a emissão das novas CCI, serão arcados exclusivamente pela Maxi I, incluindo, sem limitação, os honorários razoáveis de advogados a serem contratados pela Emissora, mediante prévia e expressa anuência da Maxi I, para assessorá-la na elaboração e negociação dos respectivos documentos (se necessário), custos de registros, averbações e emolumentos de cartórios.
     8. Qualquer referência no Contrato de Cessão a Locatárias será igualmente considerada como uma referência a quaisquer Locatários Futuros.
     9. Caso as Novas Locatárias venham a sublocar as Unidades após a vigência do Contrato de Locação Complementar, a Maxi I e a [●] deverão fazer com que os direitos creditórios oriundos dos alugueis devidos em razão da sublocação sejam cedidos fiduciariamente à Securitizadora em garantia das Obrigações Garantidas em até 06 (seis) meses contados da data da sublocação.[[2]](#footnote-3)
9. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Termos definidos: Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação.
   2. Novação: A eventual tolerância ou concessão pela Emissora ou Instituição Custodiante e/ou dos Titulares da CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão ou na lei.
   3. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora e a Instituição Custodiante a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.
   4. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.
   5. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei nº 10.931/04, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no Contrato de Locação, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.
   6. Operação Complexa: A Emissora declara que esta Escritura de Emissão integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma operação de securitização de créditos imobiliários, ocorrida por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os Documentos da Operação.
   7. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.
      1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da presente Escritura de Emissão.
   8. Alteração da Escritura de Emissão: Qualquer aditamento ou alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida e eficaz se feita: (i) por escrito, assinada pela Emissora e pela Instituição Custodiante; e (ii) após obtenção da anuência dos titulares de CRI, exceto quando (a) da necessidade de atendimento de exigências da B3 (segmento CETIP UTVM), CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais ou regulamentares; (b) da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (c) da atualização dos dados cadastrais da Emissora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI; e/ou (d) da substituição do lastro dos CRI ou Alteração dos Contratos de Locação em razão da celebração de novos contratos de locação na forma do item 6.1.5 acima e/ou da celebração das Alterações aos Contratos de Locação na forma do item 6.1.5 acima.
   9. Comunicações[[3]](#footnote-4): Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, deverão ser encaminhados pelas Partes para os seguintes endereços, admitida a possibilidade de envio por e-mail:

Se para a Emissora:

**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) 97507-2555   
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br; e juridico@truesecuritizadora.com.br

Se para a Instituição Custodiante:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401  
Itaim Bibi - São Paulo/SP  
CEP 04534-002  
At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira  
Tel: (11) 3090-0447  
E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

* + 1. Todas as comunicações decorrentes desta Escritura de Emissão serão consideradas eficazes quando entregues à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido por meio eletrônico ou pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

1. **LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**
   1. Lei Aplicável: Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
   2. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

A presente Escritura de Emissão é firmada em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2020.

[*SEGUE PÁGINA DE ASSINATURAS*]

(Página de assinatura 1/3 do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”)

**TRUE SECURITIZADORA S.A.***Emissora*

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

(Página de assinatura 2/3 do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”)

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.***Instituição Custodiante*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome:  
Cargo:

(Página de assinatura 3/3 do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”)

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 Nome: Nome:  
 RG: RG:  
 CPF: CPF:

ANEXO I – CCIs

|  |  |
| --- | --- |
| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO | LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, [17] de fevereiro de 2020. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| SÉRIE | [•] | NÚMERO | [•] | TIPO DE CCI | FRACIONÁRIA |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. EMISSORA | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.** | | | | | | | |
| CNPJ: 12.130.744/0001-00 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48 Vila Nova Conceição | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | 1º andar, conjunto 12, | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 04506-000 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** | | | | | | | |
| CNPJ: 15.227.994/0004-01 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Bloco B, sala 1401 | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 04.534-002 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3. DEVEDORA | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **ASSOCIAÇÃO CONGREGAÇÃO DE SANTA CATARINA – CASA DE SÁUDE SÃO JOSÉ** | | | | | | | |
| CNPJ: 60.922.168/0003-48 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Macedo Sobrinho, 21, Humaitá | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | N/A | CIDADE | Rio de Janeiro | UF | RJ | CEP | 22.271-080 |

|  |
| --- |
| 4. TÍTULO[[4]](#footnote-5) |
| “*Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel”* (“Contrato de Locação”), cujo objeto principal é a locação do 1º e 2º pavimentos do Edifício BMA Corporate, situado no Largo do Ibam, nº 1, bairro do Humaitá, Rio de Janeiro - RJ (“Imóvel Locado”), pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses contados a partir de 1º de julho de 2018 e com término previsto para 31 de junho de 2028, conforme previsto no Contrato de Locação.O valor mensal da locação é de R$ 284.508,85 (duzentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e oito reais e oitenta e cinco centavos), sendo que para esta CCI o valor de locação será R$ [●][[5]](#footnote-6). |
| 5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ [●][[6]](#footnote-7). |
| 6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: [•]% do valor total dos créditos imobiliários descritos no “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças”. |
| 7. GARANTIAS: Esta CCI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL | | | | |
| ENDEREÇO: Largo do Ibam, n 1, bairro do Humaitá | | | | |
| COMPLEMENTO | [●] | Rio de Janeiro | RJ | CEP: [●] |
| CARTÓRIO | [●] | | | |
| Nº MATRÍCULA | [●] | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| 9. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO[[7]](#footnote-8) | |
| PRAZO E DATA DE VENCIMENTO: | 120 (cento e vinte) meses, a contar de 1º de julho de 2018, vencendo-se, portanto, em 1º de julho de 2028. |
| VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: | R$ 284.508,85 (duzentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e oito reais e oitenta e cinco centavos), sendo que para esta CCI o valor de locação será R$ [●][[8]](#footnote-9). |
| ENCARGOS MORATÓRIOS: | 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. |
| ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: | Anual, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - IBGE. |
| PERIODICIDADE DE PAGAMENTO: | Mensal. |
| LOCAL DE PAGAMENTO: | Na forma descrita no Contrato de Locação. |
| GARANTIA: | Seguro fiança emitido pela Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais, no valor de R$ 3.414.106,20 (três milhões, quatrocentos e quatorze mil cento e seis reais e vinte centavos). |

|  |  |
| --- | --- |
| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO | LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, [17] de fevereiro de 2020. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| SÉRIE | [•] | NÚMERO | [•] | TIPO DE CCI | FRACIONÁRIA |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. EMISSORA | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.** | | | | | | | |
| CNPJ: 12.130.744/0001-00 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, Vila Nova Conceição | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | 1º andar, conjunto 12 | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 04506-000 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** | | | | | | | |
| CNPJ: 15.227.994/0004-01 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Bloco B, sala 1401 | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 04.534-002 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3. DEVEDORA | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **BARBOSA MUSSNICH & ARAGÃO** | | | | | | | |
| CNPJ: 00.450.968/0001-10 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Largo do Ibam, nº 1, Humaitá | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | 3º, 4º, 5º andar (parte), 6º andar (parte) e 7º andar (parte) | CIDADE | Rio de Janeiro | UF | RJ | CEP | 22.271-070 |

|  |
| --- |
| 4. TÍTULO[[9]](#footnote-10) |
| “*Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel”* (“Contrato de Locação”), cujo objeto principal é a locação do 3º (terceiro), 4º (quarto), 5º (quinto), 6º (sexto) pavimentos e área de terraço aberto do Edifício BMA Corporate, situado no Largo do Ibam, nº 1, bairro do Humaitá, Rio de Janeiro - RJ (“Imóvel Locado”), pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses contados a partir de 1º de janeiro de 2018 e com término previsto para 31 de dezembro de 2027, conforme previsto no Contrato de Locação.O valor mensal da locação é de R$ 291.925,20 (duzentos e noventa e um mil, novecentos e vinte e cinco reais e vinte centavos) nos primeiros 3 (três) anos de vigência, passando para R$ 396.184,20 (trezentos e noventa e seis mil cento e oitenta e quatro reais e vinte centavos) a partir do 4º (quarto) ano, sendo que para esta CCI o valor de locação será R$ [●][[10]](#footnote-11). |
| 5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ [●][[11]](#footnote-12). |
| 6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: [•]% do valor total dos créditos imobiliários descritos no “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças”. |
| 7. GARANTIAS: Esta CCI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL | | | | |
| ENDEREÇO: Edifício BMA Corporate, situado no Largo do Ibam, nº 1, bairro do Humaitá | | | | |
| COMPLEMENTO | [●] | Rio de Janeiro | RJ | CEP: [●] |
| CARTÓRIO | [●] | | | |
| Nº MATRÍCULA | [●] | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| 9. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO[[12]](#footnote-13) | |
| PRAZO E DATA DE VENCIMENTO: | 120 (cento e vinte) meses, a contar de 1º de janeiro de 2018, vencendo-se, portanto, em 1º de janeiro de 2028. |
| VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: | R$ 291.925,20 (duzentos e noventa e um mil, novecentos e vinte e cinco reais e vinte centavos) nos primeiros 3 (três) anos de vigência, passando para R$ 396.184,20 (trezentos e noventa e seis mil cento e oitenta e quatro reais e vinte centavos) a partir do 4º (quarto) ano, sendo que para esta CCI o valor de locação será R$ [●][[13]](#footnote-14). |
| ENCARGOS MORATÓRIOS: | 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. |
| ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: | Anual, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - IBGE. |
| PERIODICIDADE DE PAGAMENTO: | Mensal. |
| LOCAL DE PAGAMENTO: | Na forma descrita no Contrato de Locação. |
| GARANTIA: | Fiança bancária.[[14]](#footnote-15) |

ANEXO II

Minuta de Aditamento à Escritura de Emissão

[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

1. **PARTE:**

Pelo presente [●] Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a forma Escritural e Outras Avenças (“Aditamento”), e na melhor forma de direito:

**[●]**, [qualificação], neste ato representada na forma de seu [Contrato/Estatuto] Social (“Emissora”); e

**[●]**, **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”).

1. **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**
2. a Emissora e a Instituição Custodiante celebraram o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças em 17 de fevereiro de 2020 (“Escritura de Emissão”);
3. nos termos dos itens 6.1. e subitens da Escritura de Emissão, este Aditamento deverá ser celebrado quando da ocorrência de rescisão, resilição, não renovação, término ou alteração dos Contratos de Locação Vigentes, de forma a refletir tal evento nas respectivas CCI decorrente do respectivo Contrato de Locação;
4. **CLÁUSULAS:**
5. **DO ADITAMENTO**
   1. A Emissora concorda em [cancelar a(s) CCI nºs [●], série [●] da Escritura de Emissão] *e/ou* [alterar os termos e condições da(s) CCI nºs [●], série [●]], tendo em vista as alterações efetuadas nos respectivos Contratos de Locação, sendo que tais CCI, após alteradas, passarão a vigorar nos termos previstos no Anexo A deste Aditamento.
   2. De forma a contemplar os ajustes descritos no item 1.1 acima, a Emissora deseja alterar o item 1.1 da Escritura de Emissão, de forma a [incluir/excluir/alterar] os seguintes termos definidos:

*[a ser incluído, conforme aplicável]*

1. **DAS RATIFICAÇÕES**
   1. Permanecem inalteradas as demais disposições da Escritura de Emissão que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes na mesma, a qualquer título.
   2. O presente Aditamento, não implica em novação das obrigações previamente estabelecidas, nos termos dos artigos 360 a 367 do Código Civil Brasileiro.
2. **DAS DEFINIÇÕES**
   1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.
3. **DISPOSIÇÃO GERAIS** 
   1. Todas as despesas decorrentes ou relacionadas à celebração deste Aditamento serão arcadas exclusivamente pela Emissora com recursos que não sejam do patrimônio separado em que os CRI estarão afetados.
   2. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.
   3. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

Este Aditamento é firmado pela Emissora em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [●] de [●] de [●]

[ASSINATURAS]

Anexo A

Descrição das CCI

ANEXO III

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

1. [Nota LDR: Manutenção da cláusula sujeita à confirmação a Securitizadora, tendo em vista que a ocorrência do Evento de Recompra Compulsória ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI.] [↑](#footnote-ref-2)
2. [Nota LDR: Sujeito à confirmação da Securitizadora se, nesta hipótese, será cessão fiduciária de direitos creditórios ou, alternativamente, os créditos imobiliários decorrentes da sublocação deverão ser cedidos para integrar o lastro da operação.] [↑](#footnote-ref-3)
3. [Nota LDR: Dados de contato sujeitos à confirmação das partes.] [↑](#footnote-ref-4)
4. [Nota LDR: Sujeito à revisão no âmbito da auditoria.] [↑](#footnote-ref-5)
5. [Nota LDR: Sujeito à confirmação da Securitizadora.] [↑](#footnote-ref-6)
6. [Nota LDR: Sujeito à confirmação da Securitizadora.] [↑](#footnote-ref-7)
7. [Nota LDR: Sujeito à revisão no âmbito da auditoria.] [↑](#footnote-ref-8)
8. [Nota LDR: Sujeito à confirmação da Securitizadora.] [↑](#footnote-ref-9)
9. [Nota LDR: Sujeito à revisão no âmbito da auditoria.] [↑](#footnote-ref-10)
10. [Nota LDR: Sujeito à confirmação da Securitizadora.] [↑](#footnote-ref-11)
11. [Nota LDR: Sujeito à confirmação da Securitizadora.] [↑](#footnote-ref-12)
12. [Nota LDR: Sujeito à revisão no âmbito da auditoria.] [↑](#footnote-ref-13)
13. [Nota LDR: Sujeito à confirmação da Securitizadora.] [↑](#footnote-ref-14)
14. [Nota LDR: Não recebemos o instrumento de fiança firmado para garantir este contrato.] [↑](#footnote-ref-15)