**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS EM GARANTIA SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária” ou “Contrato”), as partes abaixo qualificadas (cada qual doravante designada “Parte” e, em conjunto, “Partes”):

**I – PARTES:**

**LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Barão de Jundiaí, n.º 523, Lapa, CEP 05073-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 07.440.660/0001-32 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.541.766, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Lucca” ou “Fiduciante”);

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente deste Contrato,

**MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Caieiras, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 3.959, Km 38,5, Vera Tereza, CEP 07717-200, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.502.356/0001-75, e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35601974343, neste ato representada na forma de seu ato constitutivo (“Motriz”);

**II – CONSIDERANDO QUE:**

**(i)** a Fiduciante é legítima proprietária do imóvel situado no Distrito de Jaraguá, na Cidade e Estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº 7.767 (“Imóvel 1”) e do imóvel situado no Distrito de Jaraguá, na Cidade e Estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº 7.768, cuja locação lastreia o presente Contrato (“Imóvel 2”, em conjunto com o Imóvel 1, “Imóveis Garantia”), ambas do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (“Cartório de RGI”), conforme descritos no Anexo I ao presente Contrato;

**i**o Imóvel 2 é atualmente locado para **SENDAS DISTRIBUIDORA S/A**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 6.000, LOT 2, PAL 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 06.057.223/0001-71 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.300.272.909 (“Locatário Lucca”), por meio de “*Instrumento* *Particular de Contrato de Locação Comercial”* firmado entre a Fiduciária, o Locatária e, na qualidade de fiadora, a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, n.º 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 47.508.411/0001-56 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.089.901, em 30 de outubro de 2015, conforme posteriormente aditado em 13 de maio de 2016, 09 de setembro de 2016, 06 de fevereiro de 2017, 05 de julho de 2017, 18 de agosto de 2017 e 27 de setembro de 2017 (“Fiadora do Contrato de Locação Lucca” e “Contrato de Locação Lucca”, respectivamente), no qual o Locatário Lucca compromete-se a pagar à Fiduciante a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes no prazo da locação, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo anexos (“Créditos Imobiliários Lucca”);

**(iii)** a Motriz é legítima proprietária dos imóveis situados na Cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, objeto da Matrícula 28.509 do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana/BA (“Imóvel 3”) e na Cidade de Simões Filho, no Estado da Bahia, objeto da Matrícula nº 05 do 1º Oficio de Registro de Imóveis de Simões Filho/BA (“Imóvel 4”, quando em conjunto com Imóvel 3, simplesmente “Imóveis Motriz”; quando em conjunto com Imóveis Lucca, simplesmente “Imóveis Lastro”);

**(iv)** os Imóveis Motriz são atualmente locados para **GOTEMBURGO VEÍCULOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Via Centro, n.º 375-A, Cia Sul, na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, CEP 43700-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.233.622/0001-95 (“Locatário Motriz”, em conjunto com Locatário Lucca, simplesmente “Locatários”) por meio de contratos de locação firmados entre a Motriz e os Locatórios Motriz em 11 de dezembro de 2001, ambos conforme posteriormente aditados em 09 de fevereiro de 2006, 12 de dezembro de 2011, 24 de novembro de 2014 e 06 de julho de 2016 (“Contrato de Locação Imóvel 3”, “Contrato de Locação Imóvel 4”, quando em conjunto simplesmente “Contratos de Locação Motriz” e quando em conjunto com Contrato de Locação Lucca, simplesmente “Contratos de Locação Cedentes”), nos quais o Locatário Motriz compromete-se a pagar à Motriz a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis, conforme previsto nos respectivos Contratos de Locação Motriz, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos das locações, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo anexos (“Créditos Imobiliários da Locação Motriz”, quando em conjunto com Créditos Imobiliários da Locação Lucca, simplesmente Créditos Imobiliários da Locação”),

**(iii)** nesta data, e como forma de garantir o fluxo dos pagamentos dos recebíveis oriundos da locação dos Imóveis 2, 3 e 4, a Fiduciante e a Motriz, celebraram o “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, tendo por objeto a locação do Imóvel 2, nos termos acordados no referido instrumento (“Contrato de Locação Complementar”, sendo o Contrato de Locação Cedentes e o Contrato de Locação Complementar referidos em conjunto como os “Contratos de Locação Lastro”), por meio do qual, uma vez implementadas determinadas condições suspensivas, a Motriz compromete-se a pagar à Fiduciante, e a Fiduciante compromete-se a pagar à Motriz, conforme o caso, a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis, conforme previsto no Contrato de Locação Complementar, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes no prazo da locação, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo anexos (“Créditos Imobiliários Locação Complementar” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários da Locação Lucca e Créditos Imobiliários da Locação Motriz, “Créditos Imobiliários”);

**(iv)** a Fiduciante e a Motriz emitirão em [•] de [•] de 2020, 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos respectivos Contratos de Locação Lastro, considerado o seu prazo integral de duração (“CCI”), nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”) celebrado nesta data entre a Fiduciante, a Motriz e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35905306057 (“Agente Fiduciário”);

**(v)** a Fiduciária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 480”), que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;

**(vi)** a Fiduciante e a Motriz cederam, nesta data, seus Créditos Imobiliários, integralmente representados pelas CCI, para a Fiduciária, por meio da celebração de “*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Cessão de Créditos” e “Contrato de Cessão”, respectivamente), os quais servirão de lastro para a 88ª (octogésima oitava) série da sua 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Fiduciária, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514” e “CRI”, respectivamente) e normativos da CVM, em especial da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”) e da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Securitização”), a ser realizada em conformidade com o estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 88ª (octogésima oitava) Série da 4ª (quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora*” (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário nesta data;

**(vii)** os CRI serão objeto de contrato de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, com a intermediação da própria Securitizadora, na qualidade de intermediária da oferta, conforme previsto no *“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de* Colocação*, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 88ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.”*, a ser celebrado entre a Securitizadora, a Fiduciante, a Motriz e os Fiadores, em [•] de [•] de 2020 (“Contrato de Distribuição”);

**(viii)** os recursos arrecadados pelos Créditos Imobiliários destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI;

**(ix)** em virtude da Cessão de Créditos e em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto, “Garantias”), nos termos dos Contratos de Garantia e do Contrato de Cessão, conforme o caso: **(a)** a Alienação Fiduciária de Imóveis; **(b)** a Cessão Fiduciária Recebíveis Lucca; e **(c)** a Fiança;

**(x)** os sócios da Fiduciante, da Motriz e da Irga aprovaram, em Assembleia Geral ou Resolução do Titular, conforme o caso, realizada em [•] de agosto de 2020, dentre outras matérias, **(a)** a celebração do Contrato de Locação Complementar; **(b)** a cessão, pela Fiduciante e pela Motriz, dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI à Fiduciária, bem como sua vinculação aos CRI; **(c)** a outorga, pela Lucca, Alienação Fiduciária de Imóveis; **(d)** a outorga, pela Lucca, da Cessão Fiduciária Recevíveis Lucca, em favor da Fiduciária e em benefício dos titulares de CRI; e **(e)** a garantia fidejussória a ser dada pelos Fiadores, em favor da Fiduciária e em benefício dos titulares de CRI;

**(xi)** fazem parte da Oferta Restrita os seguintes documentos: **(a)** o Contrato de Cessão; **(b)** os Contratos de Locação Lastro; **(c)** a Escritura de Emissão de CCI; **(d)** as CCI; **(e)** os Contratos de Garantia; **(f)** o Termo de Securitização; **(g)** o Contrato de Distribuição; **(h)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; e **(i)** os boletins de subscrição dos CRI (em conjunto, “Documentos da Operação”);

**(xii)** esta Cessão Fiduciária é celebrada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Fiduciária instituirá regime fiduciário sobre todas as Garantias, nos termos da Lei 9.514, passando as mesmas a integrar o Patrimônio Separado afetado ao pagamento dos CRI; e

**(xiii)** 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, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente Contrato, de acordo com as cláusulas e condições a seguir estabelecidas, livremente convencionados entre as Partes, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos.

**III – CLAÚSULAS:**

# CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA

* 1. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(i)** de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, os quais são cedidos à Fiduciária nos termos do Contrato de Cessão, bem como das demais obrigações assumidas pela Fiduciante perante a Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação, em especial, mas sem se limitar, aos valores referentes à Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Amortização Extraordinária e a Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão); e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta Restrita, às CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão) e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, na forma do disposto neste Contrato e de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, mas não se limitando ao artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei 4.728”), aos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514 e aos artigos 1.361 e seguintes, 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”), em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente e transfere em garantia 100% (cem por cento) dos Imóveis Garantia, devidamente descritos e caracterizados no Anexo I a este Contrato, em favor da Fiduciária, de modo que, observada a Condição Suspensiva (conforme abaixo definido), com a constituição da propriedade fiduciária, haverá o desdobramento da posse dos Imóveis Garantia, tornando-se a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis Garantia, sem quaisquer reservas ou restrições (“Alienação Fiduciária”).
  2. A transferência da titularidade fiduciária dos Imóveis Garantia, pela Fiduciante à Fiduciária, entra em vigor na data de verificação da Condição Suspensiva aplicável individualmente a cada Imóvel (conforme abaixo definido) e vigorará até o efetivo e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

**1.2.1.** Durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante deverá manter os Imóveis Garantia livres de quaisquer ônus ou gravame, excetuados os Ônus Existentes mencionados expressamente no Anexo II ao presente instrumento.

**1.2.2.** Não obstante o disposto na Cláusula 1.2.1 acima, os Imóveis Garantia encontram-se, nesta data, onerados e/ou gravados em favor de terceiros, de acordo com o Ônus Existentes descritos no referido anexo, sendo certo que, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, a eficácia da presente Alienação Fiduciária está sujeita à liberação dos Ônus Existentes, conforme definido no Anexo II, sobre os Imóveis Garantia (“Condição Suspensiva”).

**1.2.3.** A Fiduciante deverá protocolar para averbação no Cartório de RGI o termo de liberação dos Ônus Existentes em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo termo de liberação dos Ônus Existentes.

* 1. A presente Alienação Fiduciária abrange os Imóveis Garantia e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias necessárias, úteis e/ou voluptuárias, expansões, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas, registradas ou não na matrícula dos Imóveis Garantia, bem como todos os frutos e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural durante a vigência da presente Alienação Fiduciária, que passam a integrar, para todos os fins de direito, a definição de “Imóveis Garantia”, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária e juros, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas.

**1.3.1.** Fica desde já certo e ajustado que a constituição da presente Alienação Fiduciária, bem como a excussão da presente garantia, nos termos da Cláusula Quinta abaixo e seguintes, não interromperá ou prejudicará, sob qualquer aspecto, o objeto do Contrato de Locação Fiduciante ou do Contrato de Locação Complementar, conforme aplicável.

* 1. As Partes estabelecem ainda, de comum acordo, que, para os fins do disposto na Lei 9.514, bem como para os fins de cálculo de custas e emolumentos decorrentes do registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis Garantia competente, a expressão “Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público” significa o valor dos Imóveis Garantia conforme indicado na Cláusula 7.1.3 abaixo.
  2. A Fiduciante compromete-se a manter os Imóveis Garantia em perfeito estado de segurança e utilização, exigindo e fiscalizando que o Locatário Lucca o utilize de forma a não o deteriorar ou desvalorizar por qualquer razão, bem como não deixar os Imóveis Garantia tornarem-se inábeis ou impróprios para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

* 1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente dos Imóveis Garantia no âmbito do presente Contrato, nem a excussão dos Imóveis Garantia confere a quitação integral das Obrigações Garantidas se os montantes auferidos não forem suficientes para tanto.

**1.6.1.**Para o cancelamento do registro da titularidade da Fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis Garantia a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de RGI o correspondente termo de quitação, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis Garantia.

* 1. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da Alienação Fiduciária de que trata este Contrato.

# CLÁUSULA SEGUNDA – DESAPROPRIAÇÃO E SINISTRO

1. 1. Na hipótese dos Imóveis Garantia virem a ser objeto de desapropriação, total ou parcial, confisco, total ou parcial, ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiros que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Imóveis Garantia, independente do pagamento da indenização pelo respectivo poder expropriante, a Fiduciante deverá substituí-los ou reforçá-los de modo a recompor integralmente a presente garantia e fazer com que o valor dos bens e direitos onerados nos termos deste Contrato seja equivalente a, no mínimo, [•]% ([•]) do valor da parcela de Amortização de Principal dos CRI em cada Data de Verificação (conforme definido no Contrato de Cessão) (“Reforço da Garantia”). A Fiduciária deverá ser informada pela Fiduciante sobre a ocorrência de qualquer um dos eventos indicados nesta cláusula em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ocorrência.
      1. O Reforço de Garantia deverá ser implementado por meio de alienação fiduciária em garantia de outros ativos, de natureza igual a dos Imóveis Garantia, que sejam de titularidade da Fiduciante ou de outras empresas do seu grupo econômico, e que sejam aceitáveis à Fiduciária, mediante aprovação pela Fiduciária, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação de que trata a Cláusula 2.1 acima, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas para a constituição da nova garantia.

* + 1. A Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária, em relação a quaisquer novos ativos que pretenda oferecer para fins de operar-se o Reforço de Garantia, todos os documentos que venham a ser solicitados pela Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, o novo laudo de avaliação elaborado pela Empresa Especializada (conforme abaixo definida) ou por outra empresa de avaliação independente e de notória especialização na avaliação de ativos desta natureza aprovada pela Fiduciária.
    2. Em caso de Reforço de Garantia, somente poderão ser oferecidos novos imóveis que cumpram com as seguintes condições: **(i)** seja(m) de titularidade e posse (direta e indireta) da Fiduciante ou de qualquer empresa do seu grupo econômico; **(ii)** não exista qualquer ônus ou gravame sobre os bens a serem dados em garantia, bem como sobre as áreas onde tais bens se localizem, que afete a constituição de alienação fiduciária, **(iii)** esteja(m) acompanhado(s) de laudo de avaliação emitido há menos de 3 (três) meses, emitido pela Empresa Especializada ou por outra empresa de avaliação independente e de notória especialização na avaliação de ativos desta natureza aprovada pela Fiduciária, com valor suficiente para garantir o saldo das Obrigações Garantidas; **(iv)** esteja(m) acompanhado(s) dos seguintes documentos relativos ao(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) e a seu(s) titular(es) e antecessor(es): **(a)** matrícula emitida há menos de 30 (trinta) dias; **(b)** certidões negativas de ônus e débitos pertinentes; **(c)** atas das autorizações societárias do(s) titular(es) para a constituição da garantia, conforme o caso, com os respectivos comprovantes de arquivamento no registro do comércio competente e, se aplicável, as respectivas publicações; **(d)** o(s) laudo(s) de avaliação a que se refere a alínea (iii) acima; **(e)** estejam devidamente georreferenciados na forma da lei, conforme documentos entregues à Fiduciária; e **(f)** possuam todas as licenças e autorizações socioambientais necessárias, bem como, não sofra qualquer tipo de ação civil ou penal por violação ao meio ambiente.
    3. Caso o Reforço da Garantia não seja providenciado no prazo e nas condições previstas nesta Cláusula Segunda, ou caso não seja aprovado pela Fiduciária o ativo ofertado nos termos desta Cláusula Segunda, estará caracterizado um Evento de Recompra Compulsória Não Automática nos termos do item (xiv) da Cláusula 5.1.2 do Contrato de Cessão (“Ausência de Reforço da Garantia”).
    4. Sempre que for efetuado um Reforço de Garantia por meio da alienação fiduciária de novos imóveis, as Partes deverão celebrar um aditivo ao presente Contrato, nos moldes do Anexo III, de forma a incluir os novos imóveis nesta Alienação Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da aprovação da Fiduciária mencionada na Cláusula 2.1.1 acima.

**2.1.5.1.** O laudo de avaliação elaborado por empresa de avaliação definida nos termos da Cláusula 2.1.2 acima substituirá e/ou complementará o Laudo de Avaliação então em vigor, conforme o caso, sendo que o(s) valor(es) indicado(s) no(s) laudo(s) passará(ão) a ser considerados para o cálculo do novo Valor de Avaliação (conforme abaixo definido).

**2.1.5.2.** A Fiduciante deverá fazer com que a respectiva garantia seja devidamente registrada junto ao Cartório de RGI no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da assinatura do respectivo instrumento, sob pena de incorrer em um Evento de Recompra Compulsória Não Automática nos termos do item (xiii) da Cláusula 5. 2 do Contrato de Cessão.

* + 1. Na hipótese de Ausência de Reforço da Garantia, a Fiduciária, como titular da propriedade fiduciária dos Imóveis Garantia, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização devida pelo poder expropriante, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas. Assim, caso a Fiduciante receba do poder expropriante qualquer valor referente à indenização por desapropriação, confisco ou perda da propriedade por qualquer outro motivo, dos Imóveis Garantia ("Valor Expropriação”), deverá, em até 1 (um) Dia Útil após o recebimento do Valor Expropriação, notificar tal recebimento à Fiduciária e depositar tais valores na conta corrente n.º 3044-9, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. (n.º 237), de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”).

# CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

**3.1.** As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei 9.514, artigo 1.362 do Código Civil e artigo 66-B da Lei 4.728, que as Obrigações Garantidas estão descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Contrato.

**3.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.1 acima, a descrição oferecida neste Contrato visa meramente atender a critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e/ou o Contrato de Cessão. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

# CLÁUSULA QUARTA – FORMALIDADES E REGISTROS

**4.1.** A Fiduciante, às suas expensas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, se obriga a **(i)** prenotar para registro no Cartório de RGI e apresentar o seu comprovante à Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário (por meio do correio eletrônico [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br) e [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br) e por parte do Agente Fiduciário, spestruturação@simplificpavarini.com.br) **(i.a)** este Contrato, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo termo de liberação dos Ônus Existentes, e **(i.b)** quaisquer aditamentos, no prazo prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da assinatura do referido aditamento, e **(ii)** em prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Contrato ou de quaisquer aditamentos, independentemente da necessidade de atendimento de exigências por meio de aditamento, a enviar à Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário (por meio do correio eletrônico [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br) e [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br) e por parte do Agente Fiduciário, spestruturação@simplificpavarini.com.br), cópia simples do presente Contrato e de seus eventuais aditamentos registrados no Cartório de RGI e cópias simples da matrícula atualizada dos Imóveis Garantia com a averbação da presente Alienação Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 4.1.1 abaixo.

**4.1.1.** Os prazos para registro previstos na Cláusula 4.1 acima serão prorrogados automaticamente, sem a necessidade de assembleia geral de titulares de CRI, uma única vez, por mais 60 (sessenta) dias, desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária (sem necessidade de assembleia geral dos titulares de CRI) que quando solicitou o registro no prazo indicado acima o Cartório de RGI estava em greve ou com os serviços suspensos por qualquer motivo, ou, ainda, caso o Cartório de RGI faça qualquer exigência com relação ao registro deste Contrato ou de seus aditamentos, conforme o caso, desde que tais exigências sejam cumpridas pela Fiduciante tempestivamente e de forma diligente, mantendo-se a prenotação original, de maneira que a Fiduciante declara que atuará sempre nos melhores esforços para obter o referido registro.

**4.2.** A Fiduciária fica desde já autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome da Fiduciante, como sua bastante procuradora, promover o registro deste Contrato e de seus aditivos, caso a Fiduciante não o faça, nos termos dispostos nos artigos 653, 684 e parágrafo 1º do artigo 661 do Código Civil.

**4.3.** Todos e quaisquer custos, despesas taxas e tributos das averbações e registros previstos neste Contrato serão de responsabilidade única e exclusiva da Fiduciante.

**4.4.** Para fins de registro do ônus ora constituído sobre os Imóveis Garantia, a Fiduciante apresentou à Fiduciária, nesta data, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. [CONFIRMAR EM DD – POSSUI DÉBITOS]

# CLÁUSULA QUINTA – MORA E **INADIMPLEMENTO**

**5.1.** O não pagamento de qualquer valor, pela Fiduciante, devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas pela Fiduciante, depois de devidamente comunicado nos termos desta Cláusula Quinta, ou a declaração da obrigação da Fiduciante de realizar a Recompra Compulsória em razão de um Evento de Recompra Compulsória, nos termos previstos nas Cláusulas 5.1 e seguintes do Contrato de Cessão, bastará para a configuração da mora da Fiduciante.

**5.2.** O inadimplemento das Obrigações Garantidas nos termos dos Documentos da Operação acarretará, à Fiduciante, a imediata responsabilidade pelo pagamento da totalidade do saldo devedor das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando a principal, encargos moratórios, correção monetária, remuneração, penalidades e demais acessórios previstos nos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável.

**5.3.** Após o prazo de carência de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ocorrido a mora, sem que haja o regular adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato, 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.

**5.4.** Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 9.514, a Fiduciante será intimada para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento da totalidade do saldo devedor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, 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.

**5.4.1.** O pagamento do principal das Obrigações Garantidas, sem os juros e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais parcelas das Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

**(i)** a intimação será requerida pela Fiduciária ou por solicitação dos titulares dos CRI, diretamente ou representados pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, ao Cartório de RGI competente, após o prazo de carência de que trata a Cláusula 5.3 acima, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

**(ii)** a diligência de intimação será realizada pelo Cartório de RGI competente da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis Garantia, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis Garantia, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;

**(iii)** a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;

**(iv)** quando, por 2 (duas) vezes, o oficial do Cartório de RGI ou de cartório 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 do Código de Processo Civil;

**(v)** nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item (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 respectivo oficial do Cartório de RGI ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca responsável pela diligência e informado ao oficial do Cartório de RGI 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 local 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.

**5.6.** A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: **(i)** entregando, em dinheiro, ao Cartório de RGI competente o valor necessário para a purgação da mora; ou **(ii)** entregando ao Cartório de RGI competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Cartório de RGI competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Cartório de RGI competente 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 Cartório de RGI competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis Garantia.

**5.7.** Purgada a mora perante o Cartório de RGI competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Cartório de RGI competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

**5.7.1.** 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 RGI competente.

**5.8.** O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora, observados eventuais períodos de cura previstos nos Documentos da Operação.

**5.9.** Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento, com recursos do Patrimônio Separado, do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, requerer ao Cartório de RGI competente que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena da Alienação Fiduciária, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previsto na presente Alienação Fiduciária.

**5.10.** Na ocorrência de excussão desta Alienação Fiduciária, no todo ou em parte, 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, por meio de depósito dos valores excedentes em conta corrente a ser indicada pela Fiduciante.

# CLÁUSULA SEXTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

**6.1.** Não purgada a mora dentro do prazo previsto na Cláusula Quinta acima, e uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis Garantia em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula dos Imóveis Garantia, os Imóveis Garantia deverão ser alienados pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo e no artigo 27 da na Lei n.º 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

**(i)** a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;

**(ii)** o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis Garantia serem ofertados no primeiro leilão pelo Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público (conforme abaixo definido);

**(iii)** não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público, os Imóveis Garantia serão ofertados em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público extrajudicial, pelo valor total do Valor da Dívida (conforme definido abaixo) 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, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto no item (v) 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 São Paulo, Estado de São Paulo, ou em outro de comarca de fácil acesso se no local dos Imóveis Garantia não houver imprensa com circulação diária. As datas, horários e locais dos leilões públicos extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados à Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do presente Contrato, inclusive aos endereços eletrônicos; e

**(v)** a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá a propriedade e a posse dos Imóveis Garantia ao licitante vencedor.

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

**(i)** valor dos Imóveis Garantia é o Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público, conforme definido na Cláusula 7.1.3 abaixo, nele incluído o valor das construções, considerado como valor de avaliação;

**(ii)** “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:

**(a)** valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

**(b)** despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis Garantia, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

**(c)** Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso, e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis Garantia que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso;

**(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;

**(e)** taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo dos Imóveis Garantia para Leilão Público, atualizado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), e devida desde a data de alienação dos Imóveis Garantia em leilão ou a data em que a Fiduciária permanecer com os Imóveis Garantia, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis Garantia em leilão) vierem a ser imitidos na posse dos Imóveis Garantia. A desocupação dos Imóveis Garantia deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;

**(f)** imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade dos Imóveis Garantia pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

**(g)** custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e

**(h)** custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis Garantia em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

**(iii)** “Despesas” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros:

**(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 e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, estes somente para eventuais procedimentos judiciais, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

**6.3.** Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor Mínimo dos Imóveis Garantia para Leilão Público, será realizado segundo leilão; se superior ao Valor Mínimo dos Imóveis Garantia para Leilão Público, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante, a ser informada em 1 (um) Dia Útil por escrito pela Fiduciante, no prazo previsto no item (a) da Cláusula 6.4 acima.

**6.4.** No segundo leilão, observado o disposto na alínea (iii) da Cláusula 6.1 acima:

**(a)** será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao Valor da Dívida, na forma da legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária transferirá ao Fiduciante os valores que superem o valor das Obrigações Garantidas;

**(b)** será recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis Garantia;

**(c)** caso o maior lance oferecido seja suficiente para liquidação do Valor da Dívida acrescido das Despesas, conforme previsto no item (i) acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação.

**6.5.** A Fiduciária tem conhecimento de que o Imóvel 2 está locado, nos termos do Contrato de Locação Fiduciante e poderá ser objeto de locação caso implementada a Condição Suspensiva prevista no Contrato de Locação Complementar, sendo que a locação constituída sobre o Imóvel 2, até a data de consolidação da propriedade do Imóvel 2na figura da Fiduciária para fins de venda em leilão público extrajudicial, deverá ser mantidas em plena vigência nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel 2 e arrematação em leilão, onde deverá ser expressamente informada a existência da referida locação e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições da locação.

**6.5.1.** No caso de consolidação da propriedade do Imóvel 2 na figura da Fiduciária, esta, e posteriormente o adquirente do Imóvel 2 no leilão, sub-rogar-se-á na posição de locadora do Imóvel 2e passará a ser a legítima titular dos créditos decorrentes da locação vigente, obrigando-se a Fiduciante a tomar todas as providências necessárias para tanto.

**6.6.** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis Garantia por preço correspondente ao Valor da Dívida e das Despesas pagas pela Fiduciária.

**6.7.** Se, em primeiro ou segundo leilão público extrajudicial, sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante, a ser informada em 1 (um) Dia Útil por escrito pela Fiduciante, no prazo previsto no item (a) da Cláusula 6.4 acima.

**6.8.** Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis Garantia 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 ciente 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 certidões de matrículas dos Imóveis Garantia, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis Garantia no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

**6.9.** A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 30 (trinta) 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.

**6.10.** Após a realização infrutífera dos dois leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula Sexta, resultando na consolidação da propriedade dos Imóveis Garantia dado em garantia em nome da Fiduciária, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias e eventual saldo que sobejar do valor da venda, 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, incluindo, mas não se limitando a, despesas de contratação de assessores, consultores ou engenheiros, bem como em virtude da propriedade dos Imóveis Garantia e sua manutenção até o recebimento dos valores decorrentes da referida venda e demais acréscimos legais. Fica a Fiduciária desde já autorizada a realizar a venda dos Imóveis Garantia, sem qualquer ingerência da Fiduciante.

**6.11.** A presente Alienação Fiduciária garantirá o valor das Obrigações Garantidas, sendo que a excussão da garantia com relação a uma parcela das Obrigações Garantidas não implicará em quitação de eventual saldo remanescente das Obrigações Garantidas, renunciando a Fiduciante expressamente ao disposto no artigo 27, parágrafo quinto, da Lei 9.514.

# CLÁUSULA SÉTIMA – VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS GARANTIA PARA FINS DE LEILÃO

**7.1.** O valor de mercado dos Imóveis Garantia é de R$ [•] ([•]), sendo o valor de R$ [•] ([•]), correspondente ao Imóvel 1 (“Valor Avaliação Imóvel 1”), e o valor de R$ [•] ([•]) correspondente ao Imóvel 2(“Valor de Avaliação Imóvel 2”, em conjunto com Valor de Avaliação Imóvel 1, simplesmente “Valor de Avaliação”), conforme laudo de avaliação realizado em [•] de [•] de 20[•], pela [•], [•], com sede na [•], Estado de [•], na [•], n.º [•], [bairro], CEP [•], inscrita no CNPJ/ME sob n.º [•] e no CREA-SP sob n.º [•] (“Laudo de Avaliação”).

**7.1.1.** Para fins do disposto no presente Contrato, entende-se por “Empresa Especializada” quaisquer das seguintes empresas: **(i)** Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 11.038.935/0001-83 **(ii)** JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob n.º 18.279.029/0001-10; **(iii)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob n.º 51.718.575/0001-85; **(iv)** Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob n.º 02.636.857/0001-28 ou **(v)** qualquer outra entidade, caso aprovado pela Fiduciária conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI.[WZ: Confirmar se empresas serão mantidas]

**7.1.2.** O valor de avaliação dos Imóveis Garantia considerado pelos órgãos públicos competentes como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos* ou do laudêmio, se for o caso é de R$ [•] ([•]), sendo o valor de R$ [•] ([•]) correspondente ao Imóvel 1 (“Valor Venal Imóvel 1”) e o valor de R$ [•] ([•]) correspondente ao Imóvel 2(“Valor Venal Imóvel 2”, em conjunto com o Valor Venal Imóvel 1, simplesmente “Valor Venal”).

**7.1.3.** O Laudo de Avaliação, bem como a certidão de valor venal emitida pelos órgãos públicos competentes, foram entregues à Fiduciária e ao Agente Fiduciário pela Fiduciante na data de assinatura do presente Contrato, sendo considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão o Valor de Avaliação ou o Valor Venal, o que for maior (“Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público”), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514.

**7.1.4.** Os valores mencionados na Cláusula Sexta acima deverão ser devidamente atualizados pelo IPCA, desde a data de assinatura deste Contrato até a data de realização do leilão.

# CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

**8.1.** Durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

**(i)** cumprir integralmente com todas e quaisquer disposições contidas neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação;

**(ii)** não realizar operações fora de seu objeto social e/ou praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, os demais Documentos da Operação ou este Contrato;

**(iii)** mantersua existência legal e todos os direitos, autorizações e licenças indispensáveis para a condução de seus negócios;

**(iv)** manter a propriedade válida e plena dos Imóveis Garantia e sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrição, depreciação e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora, com exceção dos Ônus Existentes;

**(v)** observada a Condição Suspensiva, manter e preservar a Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos, bem como notificar a Fiduciária em até 2 (dois) Dias Úteis contado do seu conhecimento sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, aqueles relativos a: **(a)** qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) que possa afetar a validade, higidez, legalidade ou eficácia da Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato; ou **(b)** ocorrência de descumprimento deste Contrato e/ou ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, Evento de Multa Indenizatória e/ou inadimplência de qualquer Obrigação Garantida, exceto se um prazo inferior foi estabelecido nos termos dos Documentos da Operação;

**(vi)** tempestivamente cumprir quaisquer requisitos e dispositivos legais que, no futuro, possam vir a ser exigidos para a existência, validade ou eficácia da presente Alienação Fiduciária, independentemente de solicitação da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário e, mediante solicitação da Fiduciária, apresentar comprovação de que tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos;

**(vii)** efetuar a substituição e/ou o reforço da Alienação Fiduciária, conforme necessário, nos termos deste Contrato;

**(viii)** assegurar e defender os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros e, se assim solicitado pela Fiduciária, manter a Fiduciária informada por meio de relatórios, sobre o ato, a ação, o procedimento e o processo em questão e as medidas a serem tomadas;

**(ix)** praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao integral e pontual cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere a procedimentos necessários para excussão da Alienação Fiduciária ora constituída e ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Imóveis Garantia;

**(x)** abster-se de, direta ou indiretamente, **(a)** vender, ceder, transferir, empenhar, permutar ou, a qualquer título alienar ou onerar, ou outorgar qualquer opção de compra ou venda, os Imóveis Garantia, exceto por eventuais compromissos e/ou promessas de alienação do Imóvel 1, os quais poderão ser firmados pela Fiduciante, desde que mediante prévia anuência da Fiduciária, e observado que os recursos oriundos da venda sejam utilizados para Amortização Extraordinária Compulsória na forma prevista no Contrato de Cessão; **(b)** criar ou permitir que exista qualquer ônus ou gravame sobre os Imóveis Garantia, ou a ele relacionado, salvo os ônus resultantes deste Contrato, dos Contratos de Locação Lastro e os Ônus Existentes; ou **(c)** restringir, depreciar ou diminuir a garantia e os direitos criados por este Contrato;

**(xi)** manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

**(xii)** cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Fiduciária em que esta declare que ocorreu um Evento de Recompra Compulsória Automática, Evento de Recompra Compulsória Não-Automática e/ou Evento de Multa Indenizatória, conforme definidos no Contrato de Cessão, e/ou descumprimento das Obrigações Garantidas, as instruções por escrito enviadas pela Fiduciária para excussão da Alienação Fiduciária;

**(xiii)** 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;

**(xiv)** não firmar qualquer contrato ou acordo e não tomar qualquer medida que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos da Fiduciária relacionados a este Contrato ou aos Imóveis Garantia;

**(xv)** fazer com que todas as quantias referentes a pagamentos e indenizações pagas por poder expropriante, seguradora e/ou por quem de direito, por força de alienação, desapropriação, integral ou parcial, ou qualquer outra forma de disposição dos Imóveis Garantia, sejam depositados na Conta Arrecadadora, nos termos da Cláusula 4.1 e seguintes do Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos estabelecidos neste Contrato aos Imóveis Garantia;

**(xvi)** manter a Alienação Fiduciária objeto deste Contrato válida, eficaz (mediante o implemento da Condição Suspensiva) e exequível até a integral liquidação das Obrigações Garantidas;

**(xvii)** permitir que a Fiduciária, ou, ainda, terceiros por ela indicados, façam vistorias aos Imóveis Garantia, sempre que julgar necessário, para assegurar seus direitos, mediante notificação prévia com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data da vistoria;

**(xviii)** indenizar e manter a Fiduciária indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados a: **(a)** falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pelo Fiduciante, nos termos do presente contrato e demais Documentos da Operação; **(b)** ação ou omissão dolosa ou culposa, devidamente comprovada do Fiduciante, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes do presente Contrato; e/ou **(c)** demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir a presente Alienação Fiduciária, os Imóveis Garantia e/ou a constituição das Garantias;

**(xix)** cumprir, bem como fazer com que suas Afiliadas (conforme definido abaixo) cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e, caso aplicáveis, o *UK Bribery Act de 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (“Leis Anticorrupção”), de modo a: **(a)** manter políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Fiduciante, previamente ao início de sua atuação; e **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

**(xx)** cumprir a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social; e

**(xxi)** cumprir a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que: **(a)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(b)** os trabalhadores da Fiduciante estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e **(d)** cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas.

**8.2.** O não cumprimento pela Fiduciante de quaisquer obrigações previstas neste Contrato constituirá um Evento de Recompra Compulsória Não-Automática nos termos da Cláusula 5. 2 do Contrato de Cessão, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial à Fiduciante.

**8.3.** Correrão por conta da Fiduciante todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros (“Tributos”), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis Garantia e/ou sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato. A Fiduciante será responsável, ainda, por todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato.

**8.4.** As Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável, como fiel depositária, pela guarda da matrícula e de todos os demais documentos relacionados aos Imóveis Garantia ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Fiduciante a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação nesse sentido, ou em prazo inferior constante de tal notificação, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Fiduciária de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

**8.4.1.** Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514, a Fiduciante declara que os Imóveis Garantia foram adquiridos de acordo com o título e modo de aquisição indicado nas respectivas matrículas dos Imóveis Garantia, conforme averbada no Cartório de RGI.

**8.4.2.** A Fiduciante aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, os quais ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios, e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados na forma deste Contrato, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil Brasileiro.

# CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

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

**(i)** é sociedade devidamente constituída, validamente existente e está em situação regular de acordo com a legislação, regulamentação e exigências a ela aplicáveis e possui todos os poderes societários e autoridade necessários, incluindo todas as licenças, certificados, permissões, concessões, autorizações e demais aprovações governamentais necessárias para exercer suas atividades e deter, dispor e gozar de seus respectivos bens;

**(ii)** possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato e os demais Documentos da Operação de que sejam parte, realizar todas as operações aqui e lá previstas e cumprir todas as obrigações aqui e lá assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações aqui e lá previstas e cumprir todas as obrigações aqui e lá assumidas;

**(iii)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte e ao cumprimento de suas obrigações neles previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

**(iv)** os representantes legais que assinam este Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm e terão poderes para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

**(v)** a celebração deste Contrato, dos demais Documentos da Operação de que sejam parte e o cumprimento de suas obrigações: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a Parte e/ou seus bens estejam vinculados; e **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída;

**(vi)** está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes dos Documentos da Operação;

**(vii)** este Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte foram validamente firmados pelos seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciária e da Fiduciante, as obrigações neles estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato e os demais Documentos da Operação de que sejam parte obrigações lícitas e válidas, exequíveis em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”); e

**(vii)** está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte e agirão em relação a estes com boa-fé, lealdade e probidade.

**9.2.** Adicionalmente, a Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

**(i)** não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

**(ii)** as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais Documentos da Operação foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

**(iii)** foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por assessores legais durante toda a referida negociação;

**(iv)** tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

**(v)** exceto pelo registro deste Contrato no Cartório de RGI, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de crédito perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;

**(vi)** todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato foram realizados como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;

**(vii)** é a única e legítima proprietária dos Imóveis Garantia, observado os Ônus Existentes;

**(viii)** no seu melhor conhecimento, não há: **(a)** quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário ou de segurança sobre os Imóveis Garantia, que impeçam sua ocupação; ou **(b)** qualquer inadequação dos Imóveis Garantia às normas de uso e ocupação do solo ou qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

**(ix)** não há: **(a)** reclamações ambientais que tenham por objeto os Imóveis Garantia, inclusive, mas não limitado a, notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais; ou **(b)** questões ambientais ou sociais sobre os Imóveis Garantia, inclusive, mas não limitado a, despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais, conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos;

**(x)** não há no terreno sobre o qual os Imóveis Garantia foram edificados e/ou, no melhor conhecimento da Fiduciante, nos próprios Imóveis Garantia, contaminação 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, ou que afetem ou possam vir a afetar a presente Alienação Fiduciária;

**(xi)** não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis Garantia, tampouco a Fiduciante tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita;

**(xii)** com exceção dos Ônus Existentes, os Imóveis Garantia encontram-se e se encontrarão durante o prazo das Obrigações Garantidas, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, cessões, penhores, penhoras, condições de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, dívidas, procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que impeçam, prejudiquem ou restrinjam a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária ou os direitos da Fiduciária nos termos deste Contrato;

**(xiii)** não há procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer instância ou tribunal, da qual a Fiduciante tenha sido notificada, citada, intimada ou informada por escrito, que afetem adversamente ou possam vir a afetar adversamente a Alienação Fiduciária ou quaisquer termos e condições do presente Contrato, ou, ainda, que venha a tornar os Imóveis Garantia inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

**(xiv)** conduz (incluídas nesta declaração as suas controladoras, controladas e coligadas) seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e estão devidamente qualificados ou registrados para o exercício das suas atividades;

**(xv)** este Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem e constituirão obrigações legais, válidas e vinculantes da Fiduciante, exequíveis contra si em conformidade com os seus respectivos termos e condições;

**(xvi)** as declarações prestadas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação de que a Fiduciante seja parte, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou incompletas;

**(xvii)** a celebração deste Contrato é compatível com a condição econômico-financeira da Fiduciante, de forma que a Alienação Fiduciária não afetará sua capacidade de honrar com quaisquer de suas obrigações;

**(xviii)** conhece e concorda com todos os termos e condições do Contrato de Cessão, inclusive, sem qualquer limitação, dos Eventos de Recompra Compulsória e Eventos de Multa Indenizatória lá previstos;

**(xix)** concorda com a presente Alienação Fiduciária;

**(xx)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

**(xxi)** está cumprindo leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades; e

**(xxii)** cumpre, bem como faz com que suas Afiliadas (conforme definido abaixo) cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Fiduciante, previamente ao início de sua atuação; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

**(xxiii)** cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social; e

**(xxiv)** cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que **(a)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(b)** os trabalhadores da Fiduciante estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e **(d)** cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas.

**9.3.** A Fiduciante se compromete a notificar a Fiduciária em até 1 (um) Dia Útil do seu conhecimento em que quaisquer das declarações prestadas neste Contrato tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incorretas ou incompletas.

**9.4.** A Fiduciante, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, previstas neste Contrato, na lei ou em outro instrumento, é responsável por indenizar todos e quaisquer danos e prejuízos que venham comprovadamente a ser sofridos pela Fiduciária, suas sociedades coligadas, controladoras e controladas, seus respectivos diretores, empregados ou quaisquer de seus consultores (“Afiliadas”), na hipótese de lhes serem imputadas responsabilidades de qualquer natureza, decorrentes da falta de veracidade ou inexatidão das declarações e garantias ora prestadas.

# CLÁUSULA DÉCIMA – MANDATO

**10.1** A Fiduciante, neste ato, nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, a Fiduciária como sua procuradora para tomar, em nome da Fiduciante, qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:

**(i)** independente da ocorrência de qualquer fato (inclusive ocorrência dedescumprimento deste Contrato e/ou ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, Evento de Multa Indenizatória e/ou inadimplência de qualquer Obrigação Garantida):

**(a)** exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Imóveis Garantia;

**(b)** promover, em nome da Fiduciante, como sua bastante procuradora, os registros deste Contrato e de seus aditamentos, bem como demais formalidades previstas neste Contrato, caso a Fiduciante não o faça, nos termos dispostos nos artigos 653, 684 e parágrafo 1º do artigo 661 do Código Civil Brasileiro, no prazo estipulado no presente Contrato; e

**(c)** firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo exclusivamente à Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a Alienação Fiduciária, às expensas da Fiduciante.

**(iii)** exclusivamente na hipótese de ocorrência dedescumprimento deste Contrato e/ou ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, Evento de Multa Indenizatória e/ou inadimplência de qualquer Obrigação Garantida, conforme previsto no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação:

**(a)** requerer as aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para o recebimento dos recursos relativos aos Imóveis Garantia, conforme descrito acima, inclusive, sem limitação, aprovações prévias ou consentimentos de quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, ou ainda quaisquer outros terceiros;

**(b)** receber, em nome próprio, todas as quantias referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, e/ou por quem de direito, por força de sinistro e desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, dos Imóveis Garantia, aplicando tais valores na amortização ou solução da dívida referente às Obrigações Garantidas, nos termos previstos no presente Contrato;

**(c)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Imóveis Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação;

**(d)** representar a Fiduciante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais, distritais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões, repartições públicas e departamentos, incluindo, entre outras, Cartórios de Registros de Títulos e Documentos, cartórios de protesto, instituições bancárias, juntas comerciais, Banco Central do Brasil e Secretaria da Receita Federal, em relação exclusivamente a Alienação Fiduciária e a este Contrato para o fim específico de executar a garantia outorgada neste Contrato e exercer todos os direitos conferidos a Fiduciante sobre os Imóveis Garantia, podendo inclusive transigir, com poderes irrevogáveis para assinar quaisquer termos necessários para a efetivação dessa transferência de tais direitos; e

**(e)** tomar todas as medidas para consolidar a propriedade plena dos Imóveis Garantia em caso de execução da Alienação Fiduciária.

**10.2** A Fiduciante obriga-se a conferir os direitos descritos na Cláusula 10.1 acima à Fiduciária, em conformidade com a procuração outorgada em caráter irrevogável e irretratável nos termos do Anexo V do presente Contrato, sendo vedado seu substabelecimento. Tal procuração é outorgada como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas e é irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil.

**10.3.** A Fiduciante obriga-se a renovar a procuração outorgada nos termos do Anexo V do presente Contrato, anualmente, e, assim, sucessivamente, durante todo o prazo de vigência das Obrigações Garantidas, e apresentá-la à Fiduciária com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados do término do prazo da procuração em vigor. Tais renovações deverão ocorrer o número de vezes que for necessário até que sejam integralmente quitadas as Obrigações Garantidas.

# CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS

**11.1.** No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Fiduciária poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. Desta forma, a Fiduciante reconhece que a Fiança outorgada nos termos dos Documentos da Operação poderá ser exigida prévia ou posteriormente à excussão da presente Alienação Fiduciária e/ou da Cessão Fiduciária Recebíveis Lucca, independentemente de sua concordância, a exclusivo critério da Fiduciária e sem que seja necessária qualquer medida adicional da Fiduciária para tanto.

**11.2.** Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

**11.3.** Após a integral liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, as garantias serão liberadas e os recursos que sobejarem à excussão das Garantias serão transferidos à Fiduciante.

# CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PRAZO

**12.1.** A Alienação Fiduciária resolver-se-á quando do cumprimento integral das Obrigações Garantidas. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não resultará na exoneração da Alienação Fiduciária ora estabelecida, observado o disposto na Cláusula 1.6 acima***.***

# CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – NOTIFICAÇÕES

**13.1.** Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Contrato deverão ser feitos por escrito, correios, ou mensagem eletrônica (“e-mail“) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

**(i)** se para a Fiduciante:

**LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**

Rua Barão de Jundiaí, nº 523, Lapa

CEP 05073-010

São Paulo – SP

At.: [•] / [•]

Telefone: (([•]) [•]

E-mail: [•] / [•]

**(ii)** se para a Fiduciária:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi

CEP 04533-004

São Paulo – SP

At.: Ila Sym e Juliane Effting

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br); [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br)

1. se para Interveniente Anuente:

**MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**

Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 3.959, Km 38,5, Vera Tereza

Caieiras - SP

07717-200

At.: [•] / [•]

Telefone: ([•]) [•] - [•]

E-mail: [•] / [•]

**13.2.** A mudança de quaisquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado. Caso contrário, qualquer aviso ou comunicado enviado ao endereço indicado acima, ou outro anteriormente indicado por escrito, será considerado válido.

# CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – CONDIÇÕES GERAIS

**14.1.** Sem prejuízo das penalidades estabelecidas neste Contrato, sobre o descumprimento de qualquer estipulação deste Contrato que corresponda a uma obrigação pecuniária, incidirá multa não compensatória fixa de 2% (dois por cento) sobre o débito em atraso e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma pro rata, desde o referido descumprimento até o seu adimplemento sobre o débito em atraso, exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato.

**14.2.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

**14.4.** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

**14.5.** Além dos casos previstos neste Contrato e dos contidos na lei, as Obrigações Garantidas deverão ser pagas antecipadamente nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

**14.6.** A Fiduciante suportará com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pela Fiduciária em razão do presente Contrato, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da Alienação Fiduciária prevista neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas competente, de Serviço de Cartório de Registro de Imóveis competente e de Serviço de Títulos e Documentos competente.

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

**14.8.** Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária e os Documentos da Operação constituem o único e integral acordo entre as Parte com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todo e qualquer documento, cartas, memorandos, propostas e entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

**14.9.** Aplica-se à presente Alienação Fiduciária o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

**14.10.** Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato de Alienação Fiduciária como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato de Alienação Fiduciária a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

**14.11.** Os anexos a este 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 indivisibilidade 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.

**14.12.** Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

**14.12.1.** Independentemente do acima disposto, o presente Contrato se constitui em instrumento autônomo, que pode ser levado a registro isoladamente e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato.

**14.13.** Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Contrato, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

**14.14.** Os prazos estabelecidos no presente Contrato serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil Brasileiro, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

**14.15.** As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

**14.16.** O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes e prévia aprovação dos titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**14.17.** Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração neste Contrato após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, obedecido o quórum estabelecido no Termo de Securitização, sendo certo, todavia, 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 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 tais alterações: **(a)** não representem prejuízo aos titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e **(b)** não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

**14.18.** Para todos os fins do presente Contrato e dos Documentos da Operação, a Fiduciante e os Fiadores serão solidariamente responsáveis por todas as obrigações, compromissos, responsabilidades, avenças, garantias ou declarações contidas neste Contrato e nos Documentos da Operação, e garantem, em caráter solidário, incondicional, absoluto e irrevogável, na qualidade de principais devedores, em benefício da Fiduciária, o integral e imediato pagamento de qualquer multa ou outro valor devido na forma aqui prevista à Fiduciária.

**14.19.** As Partes declaram e reconhecem que este Contrato e os Documentos da Operação poderão ser assinados por meio eletrônico, com o uso de plataforma digital, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2/2001. Caso uma pessoa física seja a representante de mais de uma Parte deste Contrato, na qualidade de procuradora ou representante legal, o registro único de sua assinatura por certificado digital neste Contrato será considerado representação válida de todas as Partes representadas para todos os fins de direito. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

# CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – LEI APLICÁVEL E FORO

**15.1.** 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.

**15.2.** Este Contrato é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento [em [•] ([•]) vias de igual teor e forma OU eletronicamente], para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, [•] de [•]de 2020.

*[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]*

*[As assinaturas seguem nas páginas seguintes.]*

*(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado em [•] de [•] de 2020)*

**LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**

(*Fiduciante*)

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

(*Fiduciária*)

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**

(*Interveniente Anuente)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG:  CPF/ME: |  | Nome:  RG:  CPF/ME: |

# ANEXO I

ao *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado em [•] de [•] de 2020*

**DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS GARANTIA**

Imóvel 1: uma gleba de terras, à Estrada Velha São Paulo Campinas, Fazenda anastásio Capuava, no Distrito de Jaraguá, assim descritos: partindo-se do ponto “15”, situado a 10m do eixo da referida estrada, com azimute 255º 46’ 18 “ e distância de 109,69 , atinge-e o ponto “16”, distando também 10m do eido da referida via, confrontando com o leito da mesma, daí deflete à direita com aimute 70º 34’ 36” e distância de 153,51m, atinge-se o ponto “17”, confrontndo com a Conspedra S/A; daí deflete à direita e com azimute 132º 9’ 00” e distância de 58,06m atinge-se o ponto 18, confrontando com a Conspedra S/A; daí deflete à direit e com azimute 178º 52” 18” e distância de 118,19m atinge-se o ponto “12”, cconfrontando-se com Conspedra S/A; daí deflete à direita e com azimute 268º 57’ 36” e distancia de 182,09m atinge-se o ponto “15” inicial, confrontando com a Conspedra S/A. o perímetro acima descrito encerra a área de 25.000,m², devidamente registrado na Matricula nº 7.767, no livro 2 - Registro Geral de Imóveis do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel 1”). O Imóvel 1 encontra-se cadastrado, de acordo com a Av. 15, de 26 de dezembro de 2012, pelo Contribuinte nº 209.009.0001-4 em maior área. Ainda, consta na averbação registrada sob o n.º Av.6, em 21 de janeiro de 1982, que foram erigidas benfeitorisas, consistentes em galpões, diversas casas para escritórios e depósitos, e casa de força.Por fim, o Imóvel 1 foi adquirido pela Fiduciante por meio de conferência de bens, nos termos do Instrumento Particular da Segunda Alteração do Contrato Social, datado de 22 de outubro de 2012, registrada na JUCESP sob o nº 512.63/12-0, em sessão de 27/11/2012, devidamente registrada na matrícula do Imóvel sob o registro nº R.16, em 26 de dezembro de 2012.

Imóvel 2: uma área de terras com 25.250,00m², situada na Estrada Velha de São Paulo – Campinas, na Fazenda Anastácio Capuava, no distrito do Jaraguá, que assim se descreve e confronta: “partindo-se do ponto 1, situada a 10,00m da Estada Velha São Paulo – Campinas, com azimute 67º 17’ 30” e distância de 183,69m atinge-se o ponto 11, confrontando com outra gleba de propriedade da Conspedra S/A – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com azimute 358º 57’ 36” e distância de 108,14m, atinge-se o ponto 12, confrontando com a Conspedra S/A – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com azimute de 268º 57’ 36” e distância de 182,09m, atinge-se o ponto 13, confrontando com outra gleba de propriedade da Conspedra S/A – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com azimute de 175º 15’ 36” e distância de 176,32m, atinge-se o ponto 1 inicial, confrontando com a Estrada Velha São Paulo – Campinas, devidamente registrado na Matricula nº 7.768, no livro 2 - Registro Geral de Imóveis do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel 2”). O Imóvel 2 encontra-se cadastrado, de acordo com a Av. 16, de 26 de dezembro de 2012, pelo de Contribuinte nº 209.009.0001-4 em maior área. Ainda, consta na averbação registrada sob o n.º Av.26, em 28 de janeiro de 2020, edificação de um prédio, que recebeu o n.º 10.535 da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, com área construída de 12.310,20m². Por fim, o Imóvel foi adquirido pela Fiduciante por meio de conferência de bens, nos termos do Instrumento Particular da Segunda Alteração do Contrato Social, datado de 22 de outubro de 2012, registrada na JUCESP sob o nº 512.63/12-0, em sessão de 27/11/2012, devidamente registrada na matrícula do Imóvel 2 sob o registro nº R.17, em 26 de dezembro de 2012.

\*\*\*

# ANEXO II

ao *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bensm Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado em [•] de [•] de 2020*

**DESCRIÇÃO DOS ÔNUS EXISTENTES**

**(i)** Ônus Existente Imóvel 1. Alienação fiduciária constituída em garantia ao pagamento da Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo Capital de Giro nº 237/3391/022014, contratada pela Cedente junto ao Banco Bradesco S/A, sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Via Yara, Osasco, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12 (“Banco Bradesco”) em 30 de outubro de 2014, no valor total de R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), com vencimento em 1º de março de 2021, tendo como avalistas os Srs. Leopoldo, Lupércio Neto e Silvio, já qualificados no preâmbulo do Contrato (“CCB Bradesco”). Ainda, conforme averbação registrada sob nº Av.24, em 21 de dezembro de 2018, as Partes aditaram a CCB Bradesco, de forma a constar que a Cedente confessa dever ao Banco Bradesco a quantia líquida de R$ 25.469.138,45 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e nova mil, cento e trinta e oito reais e quarenta e cinco centavos), apurada em 6 e novembro de 2018, e que Fiduciante propôs e o Banco Bradesco concordou em receber a quantia de R$ 20.250.105,89 (vinte milhões, duzentos e cinquenta mil, cento e cinco reais e oitenta e nove centavos), dividida em três parcelas da seguinte forma: (a) a primeira parcela no valor de R$ 477.890,88 (quatrocentos e setenta e sete mil, oitocentos e noventa reais e oitenta e oito centavos) e com vencimento em 6 de novembro de 2020; (b) a segunda parcela no valor de R$ 539.393,19 (quinhentos e trinta e nove mil, trezentos e noventa e três reais e dezenove centavos) com vencimento em [•]; e (c) a terceira no valor de R$ 28.329.084,00 (vinte a oito milhões, trezentos e vinte e nove mil, oitenta e quatro reais) com vencimento em 6 de dezembro de 2021 (“Ônus Existente Imóvel 1”).

**(ii)** Ônus Existente Imóvel 2. Alienação fiduciária constituída em garantia da concessão de uma linha de crédito com valor limite global de até R$ 20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais), ao amparo da qual serão alocadas operações diversas, incluindo financiamentos, empréstimos e prestação de fianças, entre ouras, sendo certo que o prazo para utilização do limite não poderá ultrapassar 120 (cento e vinte meses), contados da data de assinatura da Escritura Pública de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, lavrada em 24 de outubro de 2018, no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 5.278, páginas 011/035, celebrada entre a Fiduciante em favor do Banco Daycoval S/A, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 62.232.889/0001-90 (“Banco Daycoval”), possuindo o Sr. Lupércio Neto, já qualificado no preâmbulo do Contrato, na qualidade de avalista, fiador e garantidor (“CCB Dayoval”). Ainda, o Limite de Crédito poderá ser usufruído de uma só vez ou em parcelas, podendo a devedora utilizá-lo: (i) em operações já contratadas com o Banco Daycoval; e/ou (ii) em uma ou mais operações derivadas, que serão contratadas com o Banco Daycoval, de forma que a alienação fiduciária garante todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas no âmbito da CCB Daycoval (“Ônus Existente Imóvel 2”, quando em conjunto com Ônus Existente Imóvel 1, simplesmente “Ônus Existentes”).

\*\*\*

# ANEXO III

ao *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado em [•] de [•] de 2020*

**MODELO DE ADITAMENTO**

O presente “*[****•****] Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*” (“Aditamento”) é celebrado nesta data entre as seguintes partes (“Partes”):

**LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Barão de Jundiaí, nº 523, Lapa, CEP 05073-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 07.440.660/0001-32 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300541766, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciante”); e

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35300340949, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiduciária" ou “Securitizadora”);

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente deste Contrato,

**MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Caieiras, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 3.959, Km 38,5, Vera Tereza, CEP 07717-200, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.502.356/0001-75, e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35601974343, neste ato representada na forma de seu ato constitutivo (“Motriz”);

**CONSIDERANDO QUE:**

(i) em [•] de [•] de 2020, as Partes celebraram o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*” ("Contrato");

(ii) nos termos previstos na Cláusula 2.1.5 do Contrato, as Partes se comprometeram a celebrar um aditamento ao Contrato em caso de Reforço da Garantia e consequente alteração do Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público; e

(iii) que as Partes providenciaram todos os documentos necessários à alteração do Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público, nos termos da Cláusula 2.1.3 do Contrato.

**RESOLVEM**, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO**

2.1. Resolvem as Partes alterar a Cláusula 7.1 do Contrato, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"*7.1. O valor de mercado dos Imóveis é de R$ [•] ([•]), conforme laudo de avaliação realizado em [•] de [•] de 20[•], pela [•], [•], com sede na [•], Estado de [•], na [•], n.º [•], [bairro], CEP [•], inscrita no CNPJ/ME sob n.º [•] e no CREA-[UF] sob n° (“Valor de Avaliação” e “Laudo de Avaliação”, respectivamente).*"

**CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

3.1. Mediante a assinatura deste Aditamento, as Partes confirmam e reiteram as declarações e garantias prestadas por cada uma delas na Cláusula Quarta do Contrato.

**CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO**

4.1. A Fiduciante, às suas expensas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, se obriga a: **(i)** prenotar para registro no Cartório de RGI e apresentar o seu comprovante à Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário (por meio do correio eletrônico [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br) e [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br)) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Aditamento, e **(ii)** em prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Aditamento, independentemente da necessidade de atendimento de exigências por meio de aditamento, a enviar à Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário (por meio do correio eletrônico [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br) e [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br)), cópia simples do presente Aditamento registrado no Cartório de RGI, observado o disposto no Contrato.

**CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO**

5.1. As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Contrato que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

**CLÁUSULA SEXTA – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

6.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6.2. Este Contrato é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

*[assinaturas*]

\*\*\*

# ANEXO IV

ao *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado em [•] de [•] de 2020*

2) Encargos moratórios: multa não compensatória fixa de 2% (dois por cento)sobre o débito em atraso e 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata*, desde o referido descumprimento até o seu adimplemento sobre o débito em atraso, exceto se de outra forma expressamente previsto no Contrato de Cessão, nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora ou da ocorrência do evento, o que ocorrer primeiro, conforme Cláusula 5.7 do Contrato de Cessão;

4) Forma de pagamento: pagamento único, no prazo descrito no item 3, acima; e

5) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Aquisição Compulsória estão descritos no Contrato de Cessão.

**Multa indenizatória prevista na Cláusula 5.8. do Contrato de Cessão (“Multa Indenizatória”)**

1) Valor: o saldo devedor dos CRI, equivalente a R$ [•] ([•]) na sua data de emissão, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, na data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 5.8.1. do Contrato de Cessão;

2) Encargos moratórios: multa não compensatória fixa de 2% (dois por cento)sobre o débito em atraso e 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata*, desde o referido descumprimento até o seu adimplemento sobre o débito em atraso, exceto se de outra forma expressamente previsto no Contrato de Cessão, nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, conforme Cláusula 5.8.3 do Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, conforme Cláusula 5.8, sendo certo que o pagamento da Multa Indenizatória dispensará o pagamento da Recompra Compulsória e vice-versa;

4) Forma de pagamento: pagamento único, no prazo descrito no item 3 acima; e

5) O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão descritos no Contrato Cessão.

**Obrigação de pagamento do Valor de Recompra Facultativa prevista na Cláusula 5.10 do Contrato de Cessão (“Recompra Facultativa”)**

1) Valor: equivalente ao saldo devedor dos CRI, equivalente a R$ [•] ([•]) na sua data de emissão, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, na Data de Recompra Facultativa, acrescido de prêmio de 3% (três por cento) incidente sobre o saldo devedor dos CRI, calculado de acordo com a fórmula descrita a seguir:

[•]

2) Encargos moratórios: multa não compensatória fixa de 2% (dois por cento)sobre o débito em atraso e 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata*, desde o referido descumprimento até o seu adimplemento sobre o débito em atraso, exceto se de outra forma expressamente previsto no Contrato de Cessão, nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: na Data da Recompra Facultativa, conforme Cláusula 5.10 do Contrato de Cessão;

4) Forma de pagamento: pagamento único, no prazo descrito no item 3 acima; e

5) O local de pagamento e as demais características da Oferta de Recompra estão descritos no Contrato de Cessão.

**Obrigação de pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória prevista na Cláusula 5.11 do Contrato de Cessão (“Recompra Facultativa”)**

1) Valor: equivalente ao saldo devedor dos CRI, equivalente a R$ [•] ([•]) na sua data de emissão, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, na data da amortização extraordinária, calculado de acordo com a fórmula descrita a seguir:

[•]

2) Encargos moratórios: multa não compensatória fixa de 2% (dois por cento)sobre o débito em atraso e 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata*, desde o referido descumprimento até o seu adimplemento sobre o débito em atraso, exceto se de outra forma expressamente previsto no Contrato de Cessão, nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: na data da amortização extraordinária, conforme Cláusula 5.10 do Contrato de Cessão;

4) Forma de pagamento: pagamento único, no prazo descrito no item 3 acima; e

5) O local de pagamento e as demais características da Oferta de Recompra estão descritos no Contrato de Cessão.

A descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e o Contrato de Cessão. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Secutirização e no Contrato de Cessão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.



\*\*\*

# ANEXO V

ao *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado em [•] de [•] de 2020, entre Lucca Administração de Imóveis Próprios S.A. e ISEC Securitizadora S.A.*

**MODELO DE PROCURAÇÃO**

Pelo presente instrumento de mandato,

**LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Barão de Jundiaí, nº 523, Lapa, CEP 05073-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 07.440.660/0001-32 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300541766, neste ato representada na forma de seu contrato (“Outorgante”);

neste ato nomeia e constitui como sua bastante procuradora,

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35300340949, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Outorgada”), a quem confere poderes específicos 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 Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” datado de [•] de [•] de 2020, celebrado entre a Outorgante e a Outorgada, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor (“Contrato”), com poderes para:

**(i)** independente da ocorrência de qualquer fato (inclusive ocorrência dedescumprimento deste Contrato e/ou ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, Evento de Multa Indenizatória e/ou inadimplência de qualquer Obrigação Garantida):

**(a)** exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Imóveis Garantia;

**(b)** promover, em nome da Fiduciante, como sua bastante procuradora, os registros deste Contrato e de seus aditamentos, bem como demais formalidades previstas neste Contrato, caso a Fiduciante não o faça, nos termos dispostos nos artigos 653, 684 e parágrafo 1º do artigo 661 do Código Civil Brasileiro, no prazo estipulado no presente Contrato; e

**(c)** firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo exclusivamente à Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a Alienação Fiduciária, às expensas da Fiduciante.

**(ii)** exclusivamente na hipótese de ocorrência dedescumprimento deste Contrato e/ou ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, Evento de Multa Indenizatória e/ou inadimplência de qualquer Obrigação Garantida, conforme previsto no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação:

**(a)** requerer as aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para o recebimento dos recursos relativos aos Imóveis Garantia, conforme descritos acima, inclusive, sem limitação, aprovações prévias ou consentimentos de quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, ou ainda quaisquer outros terceiros;

**(b)** receber, em nome próprio, todas as quantias referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, e/ou por quem de direito, por força de sinistro e desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, dos Imóveis Garantia, aplicando tais valores na amortização ou solução da dívida referente às Obrigações Garantidas, nos termos previstos no presente Contrato;

**(c)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Imóveis Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação;

**(d)** representar a Fiduciante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais, distritais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões, repartições públicas e departamentos, incluindo, entre outras, Cartórios de Registros de Títulos e Documentos, cartórios de protesto, instituições bancárias, juntas comerciais, Banco Central do Brasil e Secretaria da Receita Federal, em relação exclusivamente a Alienação Fiduciária e a este Contrato para o fim específico de executar a garantia outorgada neste Contrato e exercer todos os direitos conferidos a Fiduciante sobre os Imóveis Garantia, podendo inclusive transigir, com poderes irrevogáveis para assinar quaisquer termos necessários para a efetivação dessa transferência de tais direitos; e

**(e)** tomar todas as medidas para consolidar a propriedade plena dos Imóveis Garantia em caso de execução da Alienação Fiduciária.

Esta procuração será válida pelo prazo 1 (um) ano, permanecendo em vigor até que todas as obrigações da Outorgante ali previstas tenham sido integralmente satisfeitas, sendo expressamente vedado seu substabelecimento.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato e é irrevogável e irretratável de acordo com o artigo 684 do Código Civil Brasileiro.

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 pelas Outorgantes ao Outorgado 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 [•], na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

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

**LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**

\*\*\*