**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão” 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 por ações, 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 “Cedente”);

**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 (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

e, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes e garantidores das obrigações oriundas 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”);

**TORRES ASSETS NEDERLAND B.V.**, sociedade privada de responsabilidade limitada, regularmente constituída sob as leis da Holanda com sede em Rotterdam, n.º 3016, BA Parklaan 9, registrada na Câmara de Comércio da Holanda sob o n.º 24336588, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.448.687/0001-44, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Torres Assets");

**IRGA LUPERCIO TORRES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Caieiras, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 3.959, km 385, Vera Tereza, CEP 07717-200, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 43.880.731/0001-81, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35300006135, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Irga”);

**LUPÉRCIO FRANÇA TORRES**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG n.º 4.672.471 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 147.287.618-00, residente e domiciliado na CIdade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará n.º 52, Sumaré, CEP 01256-050 (“Lupércio Torres”);

**SILVIO FRANÇA TORRES**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens], empresário, portador da cédula de identidade RG 3.594.623-4 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 033.361.238-87, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, na Rua João Nery, n.º 845, Jardim São Roque, CEP 13720-000 (“Silvio”);

**LUPÉRCIO TORRES NETO**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula Identidade RG n.º 16.814.369-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 148.563.318-41, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará, n.º 66, Sumaré, CEP 01256-050 (“Lupércio Neto”);

**LEOPOLDO POGGIO TORRES**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 25.044.827-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 157.542.988-89, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará, n.º 66, Sumaré, CEP 01256-050 (“Leopoldo”);

**FÁBIO GONÇALVES TORRES**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 25.355.972-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 168.330.368-70, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Aimberê, n.º 405, ap. 161 A, Perdizes, CEP 05018-010 (“Fábio” e, em conjunto Motriz, Torres Assets, Irga, Lupércio Torres, Silvio, Lupércio Neto e Leopoldo, “Fiadores”);

e, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes para prestar seu de acordo com os termos, condições e obrigações previstas neste instrumento,

[**INCLUIR QUALIFICAÇÃO CÔNJUGE LUPÉRCIO NETO**], (“[•]”);

[**INCLUIR QUALIFICAÇÃO CÔNJUGE LEOPOLDO**], (“[•]”); e

[**INCLUIR QUALIFICAÇÃO CÔNJUGE FÁBIO**], (“[•]” e, em conjunto com [•] e [•], “Cônjuges”.

As Cônjuges em conjunto com os Fiadores, serão doravante denominados simplesmente “Intervenientes Anuentes”);

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

o Imóvel Lastro é atualmente locado pela **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”), por meio de “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*” firmado entre a Cedente, o Locatário 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 13/05/2016, 09/09/2016, 06/02/2017, 05/07/2017, 18/08/2017 e 27/09/2017 (“Contrato de Locação Cedente”), no qual o Locatário compromete-se a pagar à Cedente a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis, conforme previsto no Contrato de Locação Cedente, 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 da Locação”), conforme descritos no Anexo II a este Contrato;

nesta data, e como forma de garantir o fluxo dos pagamentos dos recebíveis oriundos da locação do Imóvel Lastro, a Cedente 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 Lastro, nos termos acordados no referido instrumento (“Contrato de Locação Complementar” e, em conjunto com o Contrato de Locação Cedente, os “Contratos de Locação Lastro”), por meio do qual, uma vez implementada determinadas condições suspensivas, a Motriz compromete-se a pagar à Cedente a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis conforme constantes do Anexo II e 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, “Créditos Imobiliários”);

a Cedente emitirá, em [●] de [●] de 2020, 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do respectivos Contratos de Locação Lastro, considerado o seu prazo integral de duração (“CCI”), nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”) celebrado nesta data entre a Cedente 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, Bloco B, Conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Simplific Pavarini” ou “Instituição Custodiante”);

a Cessionária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários(“CVM”) n.º 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;

a Cedente tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vinculá-los à sua 88ª (octogésima oitava) série da sua 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei n.º 9.514”) e demais regulamentações aplicáveis, em especial da Instrução 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 ("Instrução CVM 476"), (“Securitização” e “Oferta Restrita”, respectivamente), 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 ISEC Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre Cessionária e a Simplific Pavarini, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”) nesta data;

os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, sob regime de melhores esforços, 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.”*, celebrado entre a Securitizadora, a Cedente e os Fiadores, em [•] (“Contrato de Distribuição”);

os recursos arrecadados pelos Créditos Imobiliários destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI;

na presente data a Cedente é devedora de determinadas “Cédulas de Crédito Bancário” emitidas em favor do Banco Daycoval S.A. (“Banco Daycoval”) e do Banco Bradesco S.A. (“Banco Bradesco” e, em conjunto com o Banco Daycoval, “Credores”), conforme descritas no Anexo III (“CCB”);

em garantia das obrigações assumidas pela Cedente nas CCB (principal, juros, correção monetária e demais obrigações legais e convencionais), foram alienados fiduciariamente em favor dos respectivos Credores os Imóveis;

em virtude da Cessão de Créditos (conforme abaixo definido) 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 (conforme abaixo definido) e deste Contrato de Cessão, conforme o caso: **(a)** a Alienação Fiduciária de Imóveis; **(b)** a Cessão Fiduciária Recebíveis Lucca; **(c)** a Cessão Fiduciária Recebíveis Motriz; e **(d)** a Fiança, conforme definições constantes na Cláusula Sétima abaixo;

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

fazem parte da Oferta Restrita os seguintes documentos: **(a)** o presente Contrato de Cessão; **(b)** os Contratos de Locação Lastro; **(c)** a Escritura de Emissão de CCI; **(d)** as CCI; **(e)** os Contratos de Garantia (conforme abaixo definido); **(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”); e

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:**

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO**

* 1. Cessão dos Créditos Imobiliários: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente, à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, devidos a partir dessa data (“Cessão de Créditos”).
     1. Por meio do presente Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI. Para fins des
     2. Sem prejuízo do disposto neste Contrato de Cessão e em quaisquer Documentos da Operação, a Cedente compromete-se, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, a não transferir, ceder e/ou constituir quaisquer Ônus, sobre os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Lastro.

* 1. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”) e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, a Cessão de Créditos compreende a cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, 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 Contratos de Locação Lastro, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos.
  2. Posição Contratual: Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico se resume apenas à Cessão de Créditos, conforme descrito nas Cláusulas 1.1 e 1.2 acima, não representando, em hipótese alguma, em momento presente ou futuro, a assunção, pela Securitizadora, da posição contratual da Cedente nos Contratos de Locação Lastro.

* 1. Transferência de Titularidade: A presente Cessão de Créditos é formalizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão e da transferência das CCI por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Segmento CETIP UTVM (“B3”), onde as CCI serão registradas, em favor da Securitizadora.
     1. O Anexo II deste Contrato contém a descrição dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com a identificação do Imóvel Lastro, indicação da data de celebração, datas de vencimento e valores das locações dos respectivos Contratos de Locação Lastro.
  2. Cessão Boa, Firme e Valiosa: Obriga-se a Cedente a adotar, em nome da Securitizadora, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer e manter a presente Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.
  3. Solvência: A Cedente não assume qualquer coobrigação, bem como não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários.

* 1. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão vinculados aos CRI até o resgate destes (“Operação”). Desta forma, as Partes reconhecem que, enquanto o presente Contrato de Cessão estiver em vigor, é essencial que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI mantenham o seu curso e suas características atuais, sendo certo que eventuais alterações de tais características afetarão a presente Cessão de Créditos e, consequentemente, o lastro dos CRI. Nesse sentido, a Cedente se compromete a responder perante os titulares do CRI pelas perdas e prejuízos comprovadamente causados a estes em razão de eventual alteração nos termos e condições de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte e não permitida nos termos deste Contrato. Em reconhecimento desse fato, a Cedente se obriga perante a Cessionária a não realizar qualquer alteração nos Contratos de Locação Lastro que resulte na redução do montante, alteração do prazo de pagamento, eliminação de garantias, alteração da forma de atualização monetária e dos encargos moratórios dos Créditos Imobiliários, bem como das disposições referentes À cessão de créditos e à rescisão, sem a prévia e expressa anuência da Cessionária.
  2. Exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.4 acima e na Cláusula 1.6 acima, a Cedente e os Fiadores declaram que têm ciência de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e os Fiadores se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.
  3. Registro do Contrato de Cessão: A Cedente apresentará o presente Contrato de Cessão e quaisquer aditamentos para registro perante os competentes cartórios de registros de títulos e documentos da cidade onde se localizam as sedes das Partes no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, sendo que os referidos registros deverão ocorrer em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura deste Contrato, prorrogáveis uma única vez por mais 10 (dez) Dias Úteis em caso de formulação de exigências pelos respectivos cartórios de registros de títulos e documentos. A Cedente deverá encaminhar à Cessionária 1 (uma) via original deste Contrato e de eventuais aditamentos, devidamente registrados perante os competentes cartórios de registros de títulos e documentos da cidade onde se localizam as sedes das Partes no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da obtenção dos respectivos registros.
  4. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, bem como quaisquer recursos oriundos das Garantias, no todo ou em parte, conforme previsto neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na conta corrente de titularidade da Cessionária, n.º 3044-9, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. (“Conta Centralizadora”), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto neste instrumento e no Termo de Securitização.
     1. Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a Cedente se obriga a notificar os Locatários a respeito da cessão e da realização dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, a partir da Data da Cessão, diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da minuta constante do Anexo V ao presente Contrato de Cessão, de modo que, a partir da notificação encaminhada, todos e quaisquer pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários sejam realizados diretamente à Cessionária, mediante crédito na Conta Centralizadora. ]

* 1. Valor Nominal: O valor nominal total dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, considerando o prazo de duração do Contrato de Locação Cedente, em [●] de [●] de [●], é de R$ [●] ([●]) (“Valor Nominal”).

* 1. Valor da Cessão: Pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Securitizadora pagará à Cedente o valor de R$ [●] ([●]) (“Valor da Cessão”).

* + 1. Observado o disposto no item 2.2.2 abaixo, o pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Securitizadora, em uma única parcela, à Cedente, na conta corrente n.º [●], agência [●], no Banco [●] (n.º [●]) de sua titularidade (“Conta Livre Movimento”).

* + 1. Uma vez ocorrida a liquidação financeira dos CRI, os recursos referentes ao Valor da Cessão, depositados na Conta Centralizadora, terão a seguinte destinação: **(i)** o pagamento do valor necessário para quitação das CCB, a ser indicado pela Cedente no dia do pagamento, que deverá ser pago pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, o qual a Cedente desde já autoriza expressamente a Cessionária, mediante transferência eletrônica para **(i.a)** o Banco Daycoval na conta [●] mantida na agência n.º [●], do Banco Daycoval; e **(i.b)** o Banco Bradesco na conta [●] mantida na agência n.º [●], do Banco Bradesco (“Pagamento Credores”); **(ii)** o pagamento dos custos e despesas iniciais da operação, previstas no Anexo IV deste instrumento (“Despesas Iniciais”) e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas; **(iii)** a constituição de um fundo de despesas no montante equivalente a todas as despesas presentes e futuras da emissão, que na presente data equivale ao valor de R$ [●] ([●]) (“Valor do Fundo de Despesas” e “Fundo de Despesas”, respectivamente), a ser utilizado, pela Cessionária, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, no âmbito da operação de securitização, conforme previsão no Termo de Securitização, para o pagamento das despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes na tabela do Anexo IV a este instrumento (“Despesas Recorrentes”), e de eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas; e **(iv)** uma vez concluídos os pagamentos previstos nos itens (i) a (iii) acima, no dia do recebimento pela Cessionária da via original dos termos de quitação das CCB emitidos pelos Credores, caso o documento seja recebido pela Cessionária até às 16 horas ou no Dia Útil seguinte ao do recebimento dos referidos termos de quitação, caso o documento seja recebido pela Cessionária após às 16 horas, o saldo remanescente deverá ser transferido à Cedente das CCI, para Conta de Livre Movimento (“Valor de Cessão Líquido”), desde que atendidas as Condições Precedentes nos termos da Cláusula 2.4, abaixo, na medida em que os CRI forem integralizados.
    2. Tendo em vista o disposto da Cláusula acima, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, a Cessionária, na qualidade de Securitizadora e Emissora dos CRI, deverá notificar a Cedente, com cópia ao Agente Fiduciário, para que esta recomponha, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a respectiva Conta Centralizadora. Caso a Cedente não efetue a recomposição do Fundo de Despesas no prazo acima, a Cessionária estará autorizada a reter recursos oriundos dos pagamentos referentes à Cessão Fiduciária, até que seja feita a devida recomposição do Fundo de Despesas, sem prejuízo da caracterização de um Evento de Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula 5.1 abaixo.
    3. Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Cessionária estará obrigada a devolver tais recursos, líquido de tributos, à Cedente, na Conta Livre Movimento.
    4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, sendo certo que o Valor da Cessão será pago pela Cessionária à Cedente nas datas da liquidação financeira dos CRI, observado o disposto na Cláusula 2.2.2 acima e desde que atendidas as Condições Precedentes.
    5. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a critério da Cessionária, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que todo e qualquer rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos serão repassados integralmente, líquido de tributos, pela Cessionária à Cedente. A Cessionária não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Cessionária.
    6. O Valor da Cessão foi apurado levando-se em conta os Créditos Imobiliários cedidos no âmbito dos Contratos de Locação Lastro, calculados a valor presente de acordo com a fórmula descrita a seguir:

[INSERIR FÓRMULA]

* + 1. Após o recebimento integral do Valor da Cessão, será dada pela Cedente à Securitizadora, plena e geral quitação, valendo o comprovante de depósito na Conta de Livre Movimento como recibo.
    2. Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão os Patrimônios Separados dos CRI, sendo certo que poderão ser aplicados pela Cessionária, na qualidade de Securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, em investimentos determinados e permitidos nos termos do Termo de Securitização, não sendo a Cessionária responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Cessionária, na qualidade de Securitizadora e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais desses rendimentos.
    3. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Cedente nos Documentos da Securitização, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Cessionária, na qualidade de Securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Cedente nos Documentos da Securitização.

* 1. Condições Precedentes: Para a formalização da Cessão dos Créditos pela Cedente à Cessionária, e para que os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI sejam utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, conforme disposto da Cláusula 2.2 acima, as seguintes condições precedentes deverão ser integralmente atendidas, podendo a Cessionária, mediante aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia de titulares dos CRI convocada para esse fim, caso tenha ocorrido a subscrição e integralização dos CRI e, a único e exclusivo critério da Cessionária, caso não tenha ocorrido a subscrição e integralização dos CRI, renunciar a quaisquer condições precedentes (“Condições Precedentes”):[WZ: AJUSTAR DE ACORDO COM DD.]

1. perfeita celebração de todos os Documentos da Operação entendendo-se como tal suas assinaturas pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e registros, conforme aplicáveis;
2. a apresentação pela Cedente de extrato emitido pela B3, evidenciando o registro das CCI, a ser realizado pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, bem como a titularidade das CCI em nome da Cessionária;
3. a instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora por meio da formalização do Termo de Securitização e consequente declaração pela Instituição Custodiante sobre a custódia das CCI e o registro do Termo de Securitização perante o Agente Fiduciário;
4. emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
5. a apresentação pela Cedente das cartas de pagamento dos Credores, recebidas e assinadas na forma e conteúdo indicado no Anexo VI ao presente instrumento (“Cartas de Pagamento”), em relação a cada CCB;
6. comprovação do registro deste Contrato de Cessão no(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos competente(s), a saber, das Comarcas de São Paulo, Caieiras e São José do Rio Pardo, do Estado de São Paulo;
7. comprovação pela Cedente da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
8. comprovação pela Cedente da assinatura e do registro do Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Lucca no(s) cartório de registro de títulos e documentos competente, a saber, da Comarca de São Paulo, do Estado de São Paulo;
9. comprovação pela Cedente da assinatura e do registro do Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Motriz no(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos competentes, a saber, das Comarcas de São Paulo e Caieiras, do Estado de São Paulo;
10. comprovação do envio da notificação de que trata a Cláusula 9.1 abaixo, com aviso de recebimento, aos respectivos Locatários acerca da cessão dos Créditos Imobiliários;
11. entrega à Cessionária de cópia autenticada dos Contratos de Locação Lastro e todos os seus eventuais aditamentos;
12. comprovação de envio do endosso da apólice [•] do Imóvel Lastro em favor da Cessionária;
13. comprovação de entrega à Cessionária de 1 (uma) via original de cada um dos Documentos da Operação;
14. comprovação da entrega à Instituição Custodiante de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI;
15. não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória e/ou Eventos de Multa Indenizatória, conforme declaração a ser firmada na forma da minuta constante do Anexo VII;
16. não verificação de que quaisquer declarações dadas neste Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação pela Cedente, Fiadores e/ou sócios, sejam incorretas, inverídicas, inválidas, incompletas e/ou imprecisas e/ou tenham sido modificadas, até a data do pagamento integral do Valor da Cessão a serem comprovados por meio do envio da declaração constante do Anexo VI; e
17. não verificação de que a Cedente, Fiadores e/ou os sócios estejam inadimplentes com quaisquer obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação de que sejam partes, até a data do pagamento integral do Valor de Cessão, a serem comprovados por meio do envio da declaração constante do Anexo VII.
18. obtenção de todas as aprovações societárias necessárias pela Cedente, da Irga e da Motriz, para a formalização dos Documentos da Operação, incluindo aprovações societárias para celebração das Garantias, com o respectivo protocolo de registro na Junta Comercial competente;
19. recebimento pela Cessionária da via assinada digitalizada da opinião legal referente à operação, emitida pelo assessor legal da Oferta, em condições satisfatórias à Cessionária;
20. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Cessionária, da auditoria jurídica relativa à Oferta Restrita, à Cedente, aos Fiadores, ao Imóvel Lastro, ao Imóvel Garantia, aos antecessores dos Imóveis, à constituição do Contrato de Locação Complementar, às Garantias e aos Créditos Imobiliários, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação, conforme aplicável;

* 1. Cumprimento das Condições Precedentes. As Condições Precedentes deverão ser cumpridas cumulativamente no prazo de até 90 (noventa) Dias Úteis, a contar da presente data, sendo prorrogáveis por igual período desde que a Cedente esteja envidando, comprovadamente, os melhores esforços para o cumprimento das Condições Precedentes acima elencadas.
     1. O não cumprimento das Condições Precedentes nos prazos avençados acima, sem que seja obtida a referida prorrogação, acarretará na resolução do presente Contrato de Cessão, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, sem ônus para as Partes, com a consequente retrocessão das CCI à Cedente, excetuadas as obrigações expressamente previstas neste Contrato de Cessão, bem como o pagamento, pela Cedente à Cessionária, de todas as despesas e custos incorridos na Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio, pela Cessionária, de correspondência nesse sentido (“Condição Resolutiva”).
  2. Despesas incorridas pela Cessionária. Em nenhuma hipótese, a Cessionária incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios, as quais deverão ser integralmente suportadas pela Cedente.
  3. Índice Mínimo de Cobertura: A partir da data de assinatura deste Contrato e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a cada [3 (três) meses] a contar da data de emissão dos CRI (“Data de Verificação”), os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora (definidos abaixo) deverão equivaler a, no mínimo, [●]% ([●]) do valor da parcela de Amortização de Principal dos CRI em cada Data de Verificação (“Índice Mínimo de Cobertura”). LR M8: TW Pf checar valor mínimo de razão de garantia e preencher, considerando somente a cessão e não imóvel
     1. Em cada Data de Verificação, a Securitizadora irá verificar o cumprimento do Índice Mínimo de Cobertura em relação ao mês corrente e, caso seja verificado o descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura em 3 (três) Datas de Verificação consecutivas, ficará configurado um Evento de Recompra Compulsória Não Automática.

* + 1. Fica desde já certo e ajustado que os Créditos Imobiliários do Contrato de Locação Complementar não serão computados para fins de verificação do Índice Mínimo de Cobertura.

1. **CLÁUSULA TERCEIRA – PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

* 1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato (i) todos e quaisquer recursos decorrentes dos Contratos de Locação Lastro serão pagos diretamente na Conta Centralizadora; e (ii) todos e quaisquer recursos decorrentes do Créditos Cedidos Fiduciariamente (definidos abaixo) serão, a partir da presente data, pagos diretamente à Conta Centralizadora, observado, neste caso, o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Lucca e no Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Motriz.
  2. Vinculação aos CRI: Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como a Conta Centralizadora serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI:

1. constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
2. permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade do CRI;
3. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como de seus respectivos custos da administração e gestão;
4. estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001; [replicar no TS]
5. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
6. somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.
7. **CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**
   1. Declarações sobre a Cedente: A Cedente e os Fiadores, neste ato, declaram e garantem solidariamente à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:
8. a Cedente, a Motriz e a Irga são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
9. estão devidamente autorizados e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tendo tomado todas as medidas de natureza contratual, legal e societária e/ou outras eventualmente necessárias para autorizar as suas celebrações, para implementar todas as operações respectivamente previstas e cumprir todas as obrigações respectivamente assumidas;
10. os representantes legais que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
11. a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato de Cessão, não infringem ou contrariam (1) qualquer contrato ou documento no qual seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Cedente; ou (iii) de qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Cedente e/ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (3) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Cedente;
12. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Cedente, de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão;
13. a Cedente tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas plenamente válidas e em vigor;
14. a Cedente cumpre leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
15. a Cedente 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;
16. a Cedente 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 Cedente 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;
17. os documentos e informações fornecidos pela Cedente e seus representantes, no âmbito da Oferta Restrita, são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento, tendo sido disponibilizadas, informações sobre as transações relevantes, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
18. não há, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, qualquer ação judicial, procedimento ou processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental da qual a Cedente tenha sido notificada, citada, intimada ou informada por escrito, que possa vir a afetar de forma adversa e material suas respectivas condições financeiras, suas atividades e/ou capacidade de cumprir com suas obrigações previstas neste Contrato;
19. os balanços patrimoniais e de resultado econômico referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 são verdadeiros, completos, consistentes e corretos em todos os aspectos na data em que foram preparadas, refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Cedente no período, e desde 31 de dezembro de 2019 (a) não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, (b) não houve qualquer operação material relevante envolvendo a Cedente fora do curso normal de seus respectivos negócios, (c) não houve qualquer aumento substancial do endividamento da Cedente;
20. não omitiram nem omitirão nenhum fato de seu conhecimento, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI;

1. estão adimplentes com todas as obrigações constantes deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação e não estão, nesta data, incorrendo em nenhum dos Eventos de Recompra Compulsória e/ou Eventos de Multa Indenizatória;
2. estão em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
3. todas as informações prestadas pela Cedente e seus representantes no âmbito da Oferta Restrita são corretas, verdadeiras, completas e consistentes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
4. a Cedente e suas Afiliadas possuem justo título de todos os seus bens imóveis e de suas participações societárias;
5. a Cedente mantem os seus bens considerados relevantes adequadamente segurados, inclusive o Imóvel Lastro, de acordo com as práticas correntes de mercado e nos termos da legislação aplicável;
6. cumprem, 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 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”), na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Cedente, previamente ao início de sua atuação; e (c) abstêm-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;
7. não está se utilizando do presente Contrato de Cessão, tampouco da Operação, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
8. não há fatos relativos à Cedente e Fiadores que, até a presente data, não tenham sido divulgados à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, cuja omissão, no contexto da Oferta Restrita, faça com que alguma declaração deste Contrato de Cessão seja enganosa, incorreta ou inverídica;
9. este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação constituem obrigações existentes, legais, válidas, eficazes e vinculativas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, 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”);
10. têm 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;
11. foram informados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
12. as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
13. a celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação de que são parte e o cumprimento das obrigações assumidas nos respectivos instrumentos não afetará de modo negativo sua capacidade financeira;
14. estão aptos a cumprir integralmente as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte e agirão em relação aos mesmos de boa-fé e com lealdade;
15. não dependem economicamente da Cessionária;
16. não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação de que seja parte e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência em celebrá-los;
17. possuem, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
18. conhecem e aceitam todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação;
19. a cessão dos Créditos Imobiliários não configura fraude contra credores, fraude à execução ou, ainda, fraude falimentar;
20. não há quaisquer pendências judiciais, arbitrais e administrativas que possam afetar substancial e adversamente sua situação econômica, financeira, operacional e reputacional; e
21. todas as declarações e garantias relacionadas à Cedente que constam deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos.
    1. Declarações sobre os Créditos Imobiliários: A Cedente, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:
22. os Contratos de Locação Lastro e os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se regularmente constituídos e válidos, sendo absolutamente verdadeiros em todos os termos e valores indicados nos Contratos de Locação Lastro, na Escritura de Emissão de CCI e neste Contrato de Cessão, que se consubstanciam em relações contratuais regularmente constituídas e válidas, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução, revisão ou anulação;
23. responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos exatos valores e nas condições enunciadas nos Contratos de Locação Lastro, na Escritura de Emissão de CCI e neste Contrato de Cessão nos termos e para os efeitos do artigo 295 do Código Civil Brasileiro;
24. não está impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos dos Contratos de Locação Lastro e da Escritura de Emissão de CCI;

1. os Créditos Imobiliários representados pela CCI são de sua legítima e exclusiva titularidade e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não havendo qualquer fato, até a presente data, que impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
2. não há quaisquer questionamentos, da Cedente e/ou de terceiros, procedimentos administrativos ou ações judiciais ou processos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação de que a Cedente seja parte; e
3. concorda com o Valor da Cessão pago pela Securitizadora, em razão da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI
   1. Declarações sobre as Garantias: A Cedente e os Fiadores, neste ato, declaram e garantem à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que: AJUSTAR DE ACORDO COM DD.]
4. exceto pelos Ônus relacionados no Anexo I, os bens objeto das Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não havendo qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja ou, de qualquer forma, afete, a celebração dos Documentos da Operação;
5. não há quaisquer questionamentos da Cedente e/ou de terceiros, procedimentos administrativos ou ações judiciais ou processos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis e/ou as Garantias ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação;
6. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal) e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis e/ou às Garantias, não existindo lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóveis em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas [WZ: CONFIRMAR DE ACORDO COM DD];
7. não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis e/ou às Garantias [WZ: CONFIRMAR DE ACORDO COM DD];
8. não há nos terrenos sobre os quais os Imóveis foram edificados e/ou, no melhor conhecimento da Cedente, nos próprios Imóveis, 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 as Garantias e/ou os Créditos Imobiliários representados pela CCI [WZ: CONFIRMAR DE ACORDO COM DD];
9. não existe qualquer pendência que restrinja a utilização dos Imóveis ou a excussão das Garantias ou exigência de adequação em face de tal pendência notificada por autoridade governamental;
10. não existem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo os Imóveis;
11. as construções dos Imóveis são regulares e atendem à legislação federal, estadual e municipal aplicável, bem como foram obtidas tempestivamente todas as aprovações, autorizações e licenças necessárias para a realização das referidas construções [WZ: CONFIRMAR DE ACORDO COM DD];
12. os Imóveis possuem todas as aprovações, autorizações e licenças necessárias para a sua ocupação;
13. não há qualquer ato ou processo administrativo ou judicial questionando a habitabilidade dos Imóveis do qual a Cedente tenha sido notificada, citada, intimada ou informada por escrito; e
14. não exerce e, em seu respectivo melhor conhecimento, os Locatários não exercem, nos Imóveis, atividades que contrariam a legislação federal, estadual e/ou municipal aplicável.
    1. Manutenção das Declarações. A Cedente e os Fiadores comprometem-se a manter válidas e eficazes as declarações contidas neste Contrato de Cessão durante o seu prazo de vigência. Caso quaisquer das declarações e garantias prestadas acima sejam ou venham a se tornar inverídicas ou materialmente incorretas a qualquer momento, a Cessionária poderá notificar a Cedente e os Fiadores para que tomem as medidas necessárias para iniciar os procedimentos para corrigir tal inverdade ou incorreção em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação da Cessionária ou dentro do prazo legal ou administrativo exigido, sem prejuízo de exigir o cumprimento das demais obrigações e garantias estabelecidas neste Contrato de Cessão, sendo certo, ainda, que após tomadas as medidas necessárias para início dos procedimentos de correção da inverdade ou incorreção acima mencionados, a Cedente deverá continuar tomando as medidas necessárias e diligenciando para a solução do referido problema.
15. **CLÁUSULA QUINTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA E DA MULTA INDENIZATÓRIA**

* 1. Recompra Compulsória Automática: Observado o disposto a seguir, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI deverão ser objeto de recompra compulsória, pela Cedente, em caso de ocorrência de qualquer evento de recompra compulsória abaixo descrito (“Recompra Compulsória” e “Eventos de Recompra Compulsória Automática”, respectivamente):

1. descumprimento, pela Cedente, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até (a) 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, no caso das obrigações de pagamento e/ou reembolso de despesas; ou (b) 1 (um) Dia Útil contado da data estipulada para pagamento, no caso das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de CCI e/ou nos Contratos de Garantia;

1. questionamento judicial, pela Cedente e/ou qualquer sócio e/ou Controladora (conforme definido abaixo) e/ou Controlada (conforme definido abaixo), da validade ou exequibilidade deste Contrato de Cessão e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;
2. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência, no todo ou em parte, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora (observado, para tanto, o Termo de Securitização);
3. liquidação, dissolução ou extinção da Cedente, Afiliadas e/ou quaisquer das sócias pessoas jurídicas, exceto se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária autorizada nos termos do item (vi) abaixo;
4. **(a)** decretação de falência da Cedente; **(b)** pedido de autofalência formulado pela Cedente; **(c)** pedido de falência da Cedente, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Cedente, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(e)** se a Cedente, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades;

1. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Cedente e a Motriz, exceto: (a) se previamente autorizado pela Securitizadora (observado, para tanto, o Termo de Securitização); (b) se seja mantido o Controle atual da Cedente e da Motriz.

1. vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação da Cedente e/ou de qualquer uma de suas respectivas Afiliadas (ainda que na condição de garantidora), em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
2. distribuição e/ou pagamento, pela Cedente, de dividendos, rentabilidades, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de recursos e/ou ativos aos sócios da Cedente, caso quaisquer delas estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Cedente vigentes na Data de Emissão;
3. redução de capital social da Cedente para montantes inferiores ao capital social verificado nessa data, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, observado o disposto no Termo de Securitização);
4. caso sejam realizadas, sem a prévia e expressa autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, quaisquer alterações neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação por suas respectivas partes, exceto pelas alterações expressamente permitidas nos termos deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
5. oneração ou constituição de Ônus sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre as Garantias, que não os expressamente previstos neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação;
6. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
7. caso as Garantias venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexequíveis, desde que não tenham sido substituídas nos termos de seus respectivos instrumentos;
8. alteração ou transferência do Controle (conforme definido abaixo) da Cedente e/ou da Motriz, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme orientação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização. Adicionalmente, para fins de clareza não será considerada uma alteração ou transferência de Controle no caso da transferência do Controle para fundos de investimentos geridos pelo grupo econômico da Cedente;
9. alteração do objeto social da Cedente e/ou da Motriz, conforme disposto em estatuto ou contrato social, conforme o caso, vigente nesta data, exceto se: **(a)** previamente autorizado pela Securitizadora, conforme orientação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização; ou **(b)** não resultar em alteração da atividade principal; e
10. cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Cedente, conforme o caso, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, dos Imóveis, exceto por eventuais compromissos e/ou promessas de alienação do Imóvel Garantia, os quais poderão ser firmados pela Cedente, desde que mediante prévia anuência da Fiduciária, e observada a opção da Cedente realizar a Recompra Facultativa do CRI na forma prevista neste instrumento.

* + 1. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Automática, a Cedente deverá adquirir, automática e compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (“Recompra Compulsória Automática”) pagando à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI (conforme calculado pela Cessionária nos termos do Termo de Securitização), acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, na data do efetivo pagamento da Recompra Compulsória Automática (“Saldo Devedor” e “Valor de Recompra Compulsória”, respectivamente), e a Securitizadora, por sua vez, deverá retroceder os Créditos Imobiliários representados pela CCI à Cedente, no estado em que se encontrarem.
       1. O Saldo Devedor calculado na forma da Cláusula 5.1.1 acima, será reajustado monetariamente anualmente pela variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”) ou, em caso de não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, cuja data de aniversário será o índice publicado no mês e no ano da data de emissão dos CRI. Na hipótese de inexistência de substituto legal, será utilizado para a atualização de referido valor o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE (“IPCA”) ou na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, conforme definido pelas Partes em até 30 (trinta) dias contados do evento.

* 1. Recompra Compulsória Não Automática. Observado o disposto a seguir, a caso venha a tomar ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos nesta Cláusula (“Eventos de Recompra Compulsória Não Automática”, referido em conjunto com os Eventos de Recompra Compulsória Automática como “Eventos de Recompra Compulsória”), a Cessionária convocará assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 6.3 Termo de Securitização, para que estes decidam pela não realização da Recompra Compulsória. Se, em referida assembleia, os titulares dos CRI deliberarem pela não realização da Recompra Compulsória, a Cedente não realizará a Recompra Compulsória, e a Cessionária, por sua vez, não deverá transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI à Cedente. Caso contrário, independentemente do motivo (inclusive, mas não limitado, a não realização da referida assembleia no prazo definido ou falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação, nos termos do Termo de Securitização), a Cedente deverá realizar a Recompra Compulsória, devendo a Cedente pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra Compulsória, observado, *mutatis mutandis,* o procedimento estabelecido neste Contrato para a Recompra Compulsória Automática:

### inadimplemento, pela Cedente, pela Motriz, pelos Fiadores e/ou por qualquer sócio, de obrigação não pecuniária prevista neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para quaisquer dos demais Eventos de Recompra Compulsória;

### comprovação de que quaisquer das declarações prestadas pela Cedente, Motriz, Fiadores e/ou pelos sócios neste Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, incorretas, inconsistentes ou enganosas, em qualquer aspecto relevante;

### 

### inadimplemento de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, pela Cedente, pela Motriz e/ou pelos Fiadores, não sanada no prazo previsto no respectivo contrato ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento;

### não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, consideradas relevantes para a manutenção das atividades desenvolvidas pela Cedente que inviabilizem a utilização dos Imóveis pelos Locatários, parcial ou integralmente, exceto se, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência o referido evento, a Cedente, conforme o caso, comprove a existência de um provimento jurisdicional ou ato administrativo que autorize a regular manutenção das atividades e/ou a regularidade dos Imóveis até a obtenção de tal licença, autorização, permissão ou alvará;

### inobservância da legislação ambiental e trabalhista vigentes aplicáveis às atividades da Cedente, inclusive, mas não limitado a aquelas relativas à saúde e segurança ocupacional e à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil;

### recusa da seguradora em pagar valores devidos a título de indenização em razão de sinistro (total ou parcial) dos Imóveis por motivo imputável à Cedente e/ou Locatários, exceto na hipótese em que a Cedente e/ou Locatários obtenham decisão judicial favorável ao pagamento de referido sinistro por parte da respectiva seguradora no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que o pagamento da indenização em questão se tornou devida e não paga;

### (a) decretação de falência das Afiliadas e/ou das sócias pessoas jurídicas da Cedente; (b) pedido de autofalência formulado pelas Afiliadas e/ou pelas sócias pessoas jurídicas da Cedente; (c) pedido de falência das Afiliadas e/ou das sócias pessoas jurídicas da Cedente, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial das Afiliadas e/ou das sócias pessoas jurídicas da Cedente, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) se as Afiliadas e/ou as sócias pessoas jurídicas da Cedente, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades;

### sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.2.(ii) acima, ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem ou possam afetar o exercício pelos titulares dos CRI de seus direitos e garantias decorrentes deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, incluindo (a) caso quaisquer dos Documentos da Operação seja objeto de questionamento por autoridade governamental e/ou por terceiros, seja(m) anulado(s), declarado(s) nulo(s), declarado(s) inválido(s), se torne(m) ineficaz, ou seja suspenso(s) sob qualquer forma, ou, de qualquer forma, deixe(m) de ser plenamente válido(s) e/ou eficaz(es), de existir(em) ou ser rescindido(s), caso a Cedente não comprove a obtenção de efeito suspensivo da referida medida no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da decisão; ou (b) caso o cumprimento, pela Cedente, Fiadores e/ou por qualquer sócio, das obrigações resultantes deste Contrato de Cessão e dos demais Documento da Operação de que sejam parte se torne contrário ou incompatível à legislação brasileira aplicável;

* + - * 1. se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições, contribuições associativas e/ou foro lançados ou incidentes sobre os imóveis objeto das Garantias e dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, sobre a Cedente e/ou sobre a Motriz, exceto se (a) notificado a pagar referidos débitos, a Cedente e/ou a Motriz, conforme o caso, pagar no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que a Cedente e/ou a Motriz tiver sido notificada, pela autoridade competente, a pagar referidos débitos;

### caso a Cedente contrate novos endividamentos cujos instrumentos contenham limites e índices (*covenants*) financeiros;

### descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura por 3 (três) Datas de Verificação consecutivas;

### 

### em caso de desvalorização dos Imóveis em valor agregado superior a [•% (por cento)], conforme verificado pela divisão do saldo devedor dos Créditos Imobiliários pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas;

### caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não seja registrado no 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP na forma e prazo estabelecido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

### caso o Reforço da Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) não seja providenciado, ou caso não sejam aprovados pela Fiduciária os ativos ofertados em substituição, no prazo e nas condições previstas da Cláusula 2.1 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis

### caso o registro da nova garantia, em caso de ocorrência de uma hipótese de Reforço de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis) não seja devidamente providenciado junto ao Cartório de RGI no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da assinatura do respectivo instrumento;

### protesto de títulos em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, contra a Cedente e/ou Fiadores, exceto se, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis tiver sido validamente comprovado que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

### inadimplemento, pela Cedente e/ou Fiadores de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou de qualquer decisão arbitral, em relação à qual não caiba recurso, contra a Cedente e/ou Fiadores, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas; e

### caso o Contrato de Locação Cedente tenha sua vigência terminada, em descumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do referido contrato

* + 1. Os valores definidos no incisos (iii), (xvi) e (xvii) da Cláusula 5.2 acima serão reajustados monetariamente anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M ou, em caso de não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, cuja data de aniversário será o índice publicado no mês e no ano da data de emissão dos CRI. Na hipótese de inexistência de substituto legal, será utilizado para a atualização de referido valor o IPCA ou na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, conforme definido pelas Partes em até 30 (trinta) dias contados do evento.
  1. Para os fins deste Contrato de Cessão:

### 

### “Afiliadas” significa, em relação à determinada pessoa, seus controladores, controladas e pessoas sob Controle comum, seja ele direto ou indireto;

### 

### “Controle” significa (a) a titularidade de direitos de acionistas e/ou sócios, de tal modo que assegurem ao seu titular, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da companhia e/ou sociedade; e (b) o uso efetivo de tal poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia e/ou sociedade, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

### 

### “Controlada” significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle) pela Cedente, sendo que tal definição pode se referir apenas à Controlada da Cedente se assim expressamente previsto;

### 

### “Controladora” significa qualquer controladora (conforme definição de Controle) da Cedente, da Motriz e/ou das sócias pessoas jurídicas; e

### 

### “Ônus” significa qualquer garantia, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, direito de qualquer tipo, incluindo opção de compra, direito de preferência ou outro direito de terceiro, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, cobrança, apreensão, garantia real, garantia pessoal ou garantia de qualquer tipo ou qualquer acordo, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a quaisquer das expressões acima.

* 1. Declaração Anual. As Partes estabelecem ainda que, para fins de acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória, a Cedente deverá enviar declaração anual à Cessionária e ao Agente Fiduciário, até o dia 31 de janeiro de cada exercício social, visando demonstrar o devido cumprimento das referidas condições, ficando a exclusivo critério da Cessionária e/ou do Agente Fiduciário, a solicitação de novos documentos/certidões à Cedente para comprovar o quanto disposto nesta declaração.
  2. Acompanhamento dos Eventos: O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, será realizado pelo Agente Fiduciário, em conjunto com a Cessionária.
  3. Comunicação de Evento de Recompra Compulsória. A Cedente compromete-se a comunicar o Agente Fiduciário da Emissão e a Cessionária da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência de tal fato ou da data em que tal fato se tornar público, o que ocorrer primeiro.
  4. Prazo de Recompra Compulsória: Na hipótese de Recompra Compulsória, seja em razão das hipóteses previstas na Cláusula 5.1 ou na Cláusula 5.2 acima, a Cedente pagará o Valor de Recompra no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar (i) do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora neste sentido (“Prazo de Recompra Compulsória”), sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 11.1 abaixo ou da (ii) ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, o que ocorrer primeiro.
     1. Salvo em caso de erro de cálculo, a Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra informado pela Securitizadora.
     2. Uma vez integralmente pago o Valor de Recompra, a Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Securitizadora em relação aos Créditos Imobiliários representados pela CCI que vierem a ser adquiridos, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Cedente em relação a tais créditos.
     3. A Cedente deverá enviar à Cessionária declaração assinada por seus representantes legais atestando a não ocorrência ou, conforme o caso, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória Automática ou Evento de Recompra Compulsória Não Automática nos termos do presente Contrato de Cessão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento de cada semestre-calendário.

* 1. Eventos de Multa Indenizatória: A Cedente desde já se compromete a responder pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI durante todo o prazo de duração dos Contratos de Locação Lastro, de modo que a Cedente pagará à Securitizadora a Multa Indenizatória (conforme definida abaixo), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Multa Indenizatória”):

1. sejam reconhecidas ou declaradas a inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou inexigibilidade de quaisquer dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e/ou de quaisquer dos Contratos de Locação Lastro, por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva, por meio de decisão judicial ou arbitral;
2. o Contrato de Locação Complementar tenha sua vigência terminada, em descumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do referido contrato; e

1. caso comprovadamente tenham ocorrido quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória e o direito à Recompra Compulsória de que é titular a Securitizadora, nos termos da Cláusula 5.1 acima e seus subitens, e este não puder ser exercido por qualquer motivo.
   * 1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente pagará à Securitizadora a multa indenizatória equivalente ao valor do Saldo Devedor (“Multa Indenizatória” e “Valor de Multa Indenizatória”, respectivamente).

* + 1. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, os direitos relativos aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão transferidos à Cedente, que se sub-rogará nos direitos da Securitizadora e passará a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado dos seus respectivos Locatários em relação a tais Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

* + 1. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 11.1 abaixo. O pagamento da Multa Indenizatória dispensará o pagamento da Recompra Compulsória e vice-versa.

* 1. Negócio Aleatório: A Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória configuram negócios aleatórios, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil Brasileiro, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Securitizadora os valores devidos na forma das Cláusulas 5.1 e 5.2 acima, respectivamente, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.
  2. Recompra Facultativa: Após o 37º (trigésimo sétimo) mês contado da Data de Emissão, a Cedente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, optar por recomprar parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários, observadas as seguintes regras (“Recompra Facultativa”):

1. a Recompra Facultativa seja comunicada à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do efetivo pagamento (“Notificação de Recompra”), indicando, no mínimo: (i) o montante dos Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa, e (ii) a data pretendida para realização da Recompra Facultativa, que deverá coincidir com uma Data de Pagamento;
2. a Recompra Facultativa, deverá ser efetuada pelo saldo devedor dos CRI, conforme valor a ser apresentado pela Cessionária previamente ao pagamento, acrescido de prêmio de 3% (três por cento) incidente sobre o saldo devedor dos CRI (“Data de Recompra Facultativa”, “Prêmio” e “Valor da Recompra Facultativa”, respectivamente);



1. O Valor da Recompra Facultativa será calculado de acordo com a fórmula descrita a seguir:

[INSERIR FÓRMULA]

1. Caso a Cedente, após a assinatura do presente instrumento e do Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Lucca, realize a venda do Imóvel Garantia a qualquer terceiro, os valores oriundos da venda do referido Imóvel poderão ser utilizados para Recompra Facultativa prevista nesta Cláusula, a exclusivo critério da Cedente, observado que nesta hipótese, caso a Recompra Facultativa seja equivalente a [no mínimo/máximo incluir], o valor da Recompra Facultativa não será acrescido do Prêmio.
2. no caso de Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, o montante seja limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI.
   * 1. Na data prevista na Notificação de Recompra para a efetivação da Recompra Facultativa: (a) a Cedente deverá pagar o Valor da Recompra Facultativa à Cessionária, acrescido do Prêmio, por meio de transferência de recursos imediatamente disponíveis para a Conta Centralizadora, e (b) a Cessionária deverá retroceder os Créditos Imobiliários à Cedente, no montante correspondente ao Valor da Recompra Facultativa, por meio da celebração de termo de retrocessão e, caso a Recompra Facultativa seja parcial, de aditamento ao presente Contrato de Cessão e à Escritura de Emissão de CCI, e demais Documentos da Operação que se façam necessários, para estabelecer que as CCI passarão a representar apenas a parcela dos Créditos Imobiliários que permanecer sob a titularidade da Cessionária.
3. **CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**
   1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI.
      1. Fica certo e ajustado que a Cedente continuará responsável pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação Lastro, apurando e informando aos Locatários os valores por ela devidos, nos termos dos Contratos de Locação Lastro.
   2. Administração dos Contratos de Locação Lastro: Os Locatários deverão realizar o pagamento da totalidade dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação Lastro exclusivamente na Conta Centralizadora.
   3. Compromisso de Manter a Cessionária Indene de Responsabilidade: A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Cedente e os Fiadores se obrigam a indenizar e manter a Cessionária indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta sofridos, desde que assim determinado por decisão judicial transitada em julgado, pela Cessionária originados de ou relacionados a: (i) falsidade e/ou incorreção contida nas declarações e garantias prestadas pela Cedente e pelos Fiadores neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Cedente e/ou dos Fiadores, e (iii) demandas, ações ou processos promovidos pela Cedente, Fiadores e/ou terceiros interessados, para discutir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou as Garantias, ficando a Cedente e os Fiadores obrigados a requerer a exclusão da Cessionária do polo passivo de qualquer demanda, ação ou processo acima relacionado.
      1. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Cedente e os Fiadores se obrigam a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Cessionária, contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados nesta Cláusula 6.3.
      2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 6.3, abrange, inclusive, o reembolso, pela Cedente, de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Cessionária, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários, deste Contrato ou dos Contratos de Garantia.
      3. A Cedente deverá pagar qualquer valor devido e comprovado em decorrência das estipulações previstas na Cláusula 6.3 no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Cessionária ou parte relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta seção.
      4. As estipulações de indenização previstas neste instrumento deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente Contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

* 1. Em virtude da Cessão de Créditos e 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 Cessionária nos termos deste Contrato de Cessão, bem como das demais obrigações assumidas pela Cedente perante a Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), em especial, mas sem se limitar, aos valores referentes à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória; 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 e excussão das Garantias (conforme abaixo definidas), 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”), serão constituídas as Garantias descritas abaixo.
     1. Alienação Fiduciária de Imóveis. Será constituída alienação fiduciária do Imóvel Lastro e do Imóvel Garantia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do respectivo “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Cedente e a Cessionária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”), criando um direito real de garantia válido e eficaz mediante seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, vigorando até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou, apenas em relação ao Imóvel Garantia, sua alienação, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária;
     2. Cessão Fiduciária Recebíveis Motriz. Será constituída cessão fiduciária dos recebíveis de titularidade da Motriz, oriundos (i) do Contrato de Locação Comercial, celebrado em 11 de dezembro de 2001, entre a Motriz e a 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 n.º 02.233.622/0001-95 (“Gotemburgo”), cujo objeto é a locação do imóvel da Motriz situado na Cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, objeto da Matrícula 28.509 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Feira de Santana – BA (“Imóvel Feira de Santana” e “Contrato de Locação Feira de Santana”); e (ii) do Contrato de Locação Comercial, celebrado em 11 de dezembro de 2001, entre a Motriz e a Gotemburgo, cujo objeto é a locação do imóvel da Motriz situado na Cidade de Simões Filho, no Estado da Bahia, objeto da Matrícula n.º 05 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Simões Filho – BA (“Imóvel Simões Filho” e “Contrato de Locação Simões Filho”), considerados os anexos e aditivos do Contrato de Locação Feira de Santana e do Contrato de Locação Simões Filho, bem como todo e qualquer contrato firmado posteriormente entre a Motriz e a Gotemburgo, cujo objeto seja a locação do Imóvel Feira de Santana e/ou a locação do Imóvel Simões Filho, considerados os prazos totais de duração, os aluguéis, os 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 referidas locações, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, devidos pela Gotemburgo à Motriz em decorrência dos referidos contratos; (iii) de futuras locações que venham a existir do Imóvel Feira de Santana e Imóvel Simões Filho e (iv) dos recursos depositados na Conta Centralizadora (“Créditos Cedidos Fiduciariamente Motriz”), a ser constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Motriz e Outras Avenças*” a ser celebrado entre a Motriz e a Securitizadora (“Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Motriz”).
     3. Cessão Fiduciária Recebíveis Lucca. Será constituída cessão fiduciária dos recebíveis de titularidade da Cedente, existentes ou que venham a existir no futuro, decorrentes de eventual alienação do Imóvel Garantia da Cedente para terceiro, considerados os 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 na referida alienação, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam; e (ii) dos recursos depositados na Conta Centralizadora (“Créditos Cedidos Fiduciariamente Lucca” e, em conjunto com os Créditos Cedidos Fiduciariamente Motriz, “Créditos Cedidos Fiduciariamente”), a ser constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Lucca e Outras Avenças*” a ser celebrado entre a Lucca e a Securitizadora, e quando referido em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Motriz, os “Contratos de Garantia”).
     4. Fiança: Os Fiadores, na condição de garantidores solidários e principais pagadores juntamente com a Cedente, para o adimplemento das Obrigações Garantidas, assinam o presente instrumento, de modo a declarar estarem cientes e autorizam a outorga da garantia, aceitando todos os termos, condições e responsabilidades que daí advir, sem a existência de qualquer benefício de ordem entre os Fiadores e a Cedente, renunciando expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, aos benefícios dos artigos 366, 827, 829, 830, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro, e responsabilizando-se, solidariamente com a Cedente, enquanto persistirem quaisquer obrigações ou responsabilidades da Cedente em decorrência dos Documentos da Securitização e das Obrigações Garantidas, e só se extinguirá depois do seu integral cumprimento (“Fiança”).
        1. Os Fiadores reconhecem desde já como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil Brasileiro, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas conforme previsto neste instrumento.
        2. A presente Fiança poderá ser excutida e exigida dos Fiadores, sem qualquer benefício de ordem, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
        3. Verificada a mora da Cedente, nos termos do artigo 397 do Código Civil Brasileiro, os Fiadores deverão, mediante recebimento de notificação por escrito da Cessionária, efetuar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Cessionária a respeito da mora da Cedente, pagar o valor das Obrigações Garantidas devido e não pago pela Cedente nos termos deste Contrato de Cessão. O pagamento deverá ser realizado de acordo com instruções recebidas da Cessionária.
        4. Nenhuma objeção ou oposição da Cedente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Cessionária.
        5. As Cônjuges, neste ato e para os fins do artigo 1.067, inciso III do Código Civil Brasileiro, manifestam sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança prestada no âmbito deste Contrato, anuindo com todos os termos e condições que a regem, previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Cedente e pelos Fiadores neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.
        6. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos da Cessionária caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto deste Contrato de Cessão, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que os Fiadores obrigam-se a somente exigir tais valores da Cedente após a Cessionária ter recebido integralmente o valor das Obrigações Garantidas.
        7. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiadores em relação à Fiança ora prestada será efetuado de modo que a Cessionária receba dos Fiadores os valores que seriam recebidos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Cedente, ou seja, livres e líquidos de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais.
        8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Cessionária, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser excutida e exigida pela Cessionária, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.
  2. Correrão exclusivamente por conta da Cedente todos os custos de contratação e manutenção das Garantias, incluindo, sem limitação, tarifas, taxas e emolumentos devidos a quaisquer terceiros, incluindo, sem limitação, aos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Títulos e Documentos competentes necessárias à formalização e registro das Garantias.
  3. Considerando a multiplicidade das Garantias constituídas em favor da Cessionária, fica desde já estabelecido que as Garantias garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo ser executadas individualmente ou em conjunto, tantas vezes quantas forem necessárias, independentemente da ordem de nomeação, até o integral adimplementos das Obrigações Garantidas, a livre critério da Cessionária, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais Garantias. Fica ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Cessionária, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não significará, em hipótese nenhuma, renúncia ao direito de excutir as demais Garantias.
  4. Após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, as Garantias serão liberadas e os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora e/ou que sobejarem à excussão das Garantias serão transferidos pela Cessionária à Conta de Livre Movimento da Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização do termo de liberação do regime fiduciário pelo Agente Fiduciário, líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos), ressalvada à Cessionária os benefícios fiscais destes rendimentos, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia.
     1. Para fins da Cláusula 7.4, a Motriz desde já autoriza a transferência pela Cessionária para a Conta Livre Movimento da Cedente, de quaisquer recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora que seja titular.

**CLÁUSULA OITAVA – SEGUROS, SINISTRO OU DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL LASTRO**

1. 1. Seguro Patrimonial: Nos termos da Cláusula XIII do Contrato de Locação Cedente, o Locatário se obrigou a contratar, finda a construção, seguro patrimonial para o Imóvel, em seu próprio nome e benefício, pelo valor de reconstrução, contra riscos de incêndio, responsabilidade civil contra terceiros e outros riscos diretamente ligados ao Imóvel Lastro, por meio de seguradora de sua livre escolha, arcando com os custos do prêmio correspondente (“Seguro Patrimonial”).
      1. Nos termos deste Contrato, a Cedente obriga-se a tomar todas as medidas de forma a assegurar a vigência do Seguro Patrimonial do Imóvel Lastro até a amortização ou o resgate integral dos CRI, bem como garantir o endosso da apólice do Seguro Patrimonial em favor da Cessionária e sua manutenção, mediante renovação até 10 (dez) dias do vencimento da apólice do Seguro Patrimonial. A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a Cessionária como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de todas as coberturas disponíveis no mercado de seguro predial brasileiro, tais como, mas não limitado a incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.

**CLÁUSULA NONA – NOTIFICAÇÃO AOS LOCATÁRIOS**

1. 1. Notificação dos Locatários: Para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, a Cedente deverá enviar aos Locatários notificação escrita (nos termos do modelo constante do Anexo V a este Contrato de Cessão), com aviso de recebimento, a respeito da presente Cessão de Créditos, observado o prazo estabelecido na Cláusula 2.2.8 acima.

**CLÁUSULA DÉCIMA – NOTIFICAÇÕES**

* 1. Notificações: 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:

1. Se para a Cessionária:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar

São Paulo – SP

CEP 04533-004

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

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

1. Se para a Cedente:

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

Rua Barão de Jundiaí, n.º 523, Lapa

São Paulo - SP

CEP 05073-010

At.: [•] / [•]

Telefone: ([•]) [•] - [•]

E-mail: [•] / [•]

1. Se para os Fiadores:

At.: [•] / [•]

Telefone: ([•]) [•] - [•]

E-mail: [•] / [•]

* + 1. 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 PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

1. 1. Multa: Sem prejuízo das penalidades estabelecidas neste Contrato de Cessão, especialmente no que se refere aos Eventos de Recompra Compulsória e Eventos de Multa Indenizatória, sobre o descumprimento de qualquer estipulação deste Contrato de Cessão que corresponda a uma obrigação pecuniária, incidirá 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 neste Contrato de Cessão.
   2. Alteração do Contrato de Cessão: as Partes concordam que qualquer alteração neste Contrato de Cessão após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, obedecido ao quórum estabelecido no Termo de Securitização, sendo certo, todavia, que este Contrato de Cessão 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.
   3. Requisição da Tutela Específica: Caso alguma das Partes descumpra quaisquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento nos artigos 497, 498 e 815 do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida, ou a seu juízo, promover execução da obrigação, com fundamento nos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
   4. Anexos: Os Anexos deste Contrato de Cessão são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus Anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de Cessão e dos Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.
   5. Liberalidade e Novação: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei ou nos demais Documentos da Operação, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a quaisquerdas Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.
   6. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substitui-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.
   7. Negócio Jurídico Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
   8. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
   9. Controvérsias: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.
   10. Título Executivo: Toda e qualquer quantia devida a quaisquerdas Partes por força deste Contrato de Cessão 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, inciso III, do Código de Processo Civil.
   11. Unicidade: O presente Contrato de Cessão, em conjunto com os demais Documentos da Operação, constituem o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.
   12. Princípios: Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato de Cessão, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato de Cessão e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.
       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 de Cessão.
   13. Dia Útil: Para os fins deste Contrato de Cessão, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo e feriado declarado nacional.
   14. Valor Líquido: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer impostos, taxas, contribuições e/ou tributos que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja pago o mesmo valor que teria sido pago caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções, ressalvada a cada Parte os benefícios fiscais destes rendimentos.
   15. Definições: Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Cessão 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 Cessão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato de Cessão 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 Cessão 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.
   16. Despesas: A Cedente desde já reconhece suas respectivas responsabilidades pelo pagamento integral das despesas indicadas no Anexo IV deste Contrato de Cessão.
   17. Solidariedade. Para todos os fins do presente Contrato e dos Documentos da Operação, Lucca 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 Cessionária, o integral e imediato pagamento de qualquer multa ou outro valor devido na forma aqui prevista à Cessionária.
   18. Assinatura Eletrônica. As Partes declaram e reconhecem que este Contrato de Cessão 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 Complementar de Locação, 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 SEGUNDA – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS**

* 1. A Cedente entrega neste ato à Cessionária 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Locação Complementar, bem como cópias simples digitalizadas (PDF) dos Contratos de Locação Lastro e cópias autênticas das matrículas dos Imóveis (“Documentos Comprobatórios”).

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LEI APLICÁVEL E FORO**

* 1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.
  2. Foro: As Partes neste ato elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Contrato de Cessão.

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 [●].

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

*[As assinaturas seguem nas páginas seguintes.]*

*(Página de assinaturas 1/10 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”,* *celebrado em [●] de [●] de [●])*

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

*(Página de assinaturas 2/10 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

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

*(Cedente)*

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinaturas 3/10 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

**MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**

*(Fiador 1)*

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinaturas 4/10 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

**TORRES ASSETS NEDERLAND B.V**

*(Fiador 2)*

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinaturas 5/10 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

**IRGA LUPERCIO TORRES S.A.**

*(Fiador 3)*

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinaturas 6/10 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

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

**LUPÉRCIO FRANÇA TORRES**

*(Fiador 4)*

*(Página de assinaturas 7/10 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

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

**SILVIO FRANÇA TORRES**

*(Fiador 5)*

*(Página de assinaturas 8/10 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

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

**LUPÉRCIO TORRES NETO**

*(Fiador 6)*

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

**[CÔNJUGE]**

*(Página de assinaturas 9/10 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

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

**LEOPOLDO POGGIO TORRES**

*(Fiador 7)*

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

**[CÔNJUGE]**

*(Página de assinaturas 10/10 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

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

**FÁBIO GONÇALVES TORRES**

*(Fiador 8)*

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

**[CÔNJUGE]**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**TESTEMUNHAS**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG:  CPF/MF: |  | Nome:  RG:  CPF/MF: |

**ANEXO I**

ao *“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●]*

## **DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

* 1. Imóvel Garantia: uma gleba de terras, à Estrada Velha São Paulo - Campinas, Fazenda Anastásio Capuava, no distrito de Jaraguá, assim descrito: partindo-se do ponto “15”, situado a 10m do eixo da referida estrada, com azimute 355º 46’ 18“ e distância de 109,69m, atinge-e o ponto “16”, distando também 10m do eixo da referida via, confrontando com o leito da mesma; daí deflete à direita com azimute 70º 34’ 36” e distância de 153,51m, atinge-se o ponto “17”, confrontando 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 direita e com azimute 178º 52’ 18” e distância de 118,19m atinge-se o ponto “12”, confrontando-se com Conspedra S/A; daí deflete à direita e com azimute 268º 57’ 36” e distância 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 n.º 7.767, no livro 2 - Registro Geral de Imóveis do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel Garantia”). O Imóvel Garantia encontra-se cadastrado, de acordo com a Av. 15, de 26 de dezembro de 2012, pelo Contribuinte n.º 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 benfeitorias, consistentes em galpões; diversas casas para escritórios e depósitos; e casa de força. Por fim, o Imóvel Garantia 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 n.º 512.63/12-0, em sessão de 27/11/2012, devidamente registrada na matrícula do Imóvel Garantia sob o registro n.º R.16, em 26 de dezembro de 2012.
  2. Imóvel Lastro: 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, situado 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 n.º 7.768, no livro 2 - Registro Geral de Imóveis do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel Lastro”). O Imóvel Lastro encontra-se cadastrado, de acordo com a Av. 16, de 26 de dezembro de 2012, pelo de Contribuinte n.º 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 Lastro 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 n.º 512.63/12-0, em sessão de 27/11/2012, devidamente registrada na matrícula do Imóvel Lastro sob o registro n.º R.17, em 26 de dezembro de 2012.

\*\*\*

**ANEXO II**

ao *“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●]*

**DESCRIÇÃO DAS CCI**

**CCI 1**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** | | | | | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:**  **SÃO PAULO, [●] de [●] de [●]** | | | | | | | | |
| **SÉRIE** | Única | | | **NÚMERO** | | | 1 | | | **TIPO DE CCI** | | | | Integral | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **1.EMITENTE** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Razão Social: **LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.** | | | | | | | | | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 07.440.660/0001-32 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Rua Barão de Jundiaí, n.º 523, Lapa | | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | - | Cidade | | São Paulo | | | UF | SP | | | CEP | | | 05073-010 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** | | | | | | | | | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B | | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | 1401 | | Cidade | | São Paulo | UF | | | | SP | | CEP | | 04534-004 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **3. DEVEDORAS** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Razão Social: **SENDAS DISTRIBUIDORA S/A** (“Locatária”) | | | | | | | | | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 06.057.223/0001-71 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Avenida Ayrton Senna, n.º 6.000, LOT 2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | PAL 48959, Anexo A | | Cidade | | Rio de Janeiro | UF | | | | RJ | | CEP | | 22775-005 |
| Razão Social: **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO** (“Fiadora do Contrato de Locação Emitente”) | | | | | | | | | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 47.508.411/0001-56 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, n.º 3.142 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | - | | Cidade | | São Paulo | UF | | | | SP | | CEP | | 01402-000 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **4. TÍTULO:** “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial*” celebrado entre a Emitente e Locatária, em 30 de outubro de 2015, conforme aditado, e com início em 19de outubrode 2017, conforme Termo de Posse da Locatária ("Contrato de Locação"). | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$ [●]([●]), em [●]de [●]de [●], acrescido de eventuais valores variáveis que venham a ser devidos pela Locatária, conforme estabelecido no Contrato de Locação. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. Fração Representada Dos Créditos Imobiliários: 100% (cem por cento). | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1. Matrícula: 7.768 | | | | | | | | | | | | | | | |
| CARTÓRIO: | 18º | | | Endereço: | | | Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, n.º 10.535 | | | | Complemento: | | | | - |
| CIDADE | São Paulo | | | UF | | | SP | | | | CEP | | | | 02983-055 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | | | | | | |  | | | | | | | | |
| 7.1. Prazo da CCI: | | | | | | | Período compreendido entre [●]de [●]de [●]e 19de outubrode 2037. | | | | | | | | |
| 7.2. Valor total da CCI: | | | | | | | R$ [●]([●]), em [●]de [●]de [●]conforme item 5 desta CCI. | | | | | | | | |
| 7.3. Forma de atualização monetária: | | | | | | | IGP-M. | | | | | | | | |
| 7.4. Amortização Programada. | | | | | | | Não há amortização programada. | | | | | | | | |
| 7.5. Remuneração | | | | | | | Não há. | | | | | | | | |
| 7.6. Periodicidade de pagamento de principal e remuneração. | | | | | | | Mensal, no dia 10 de cada mês subsequente ao mês vencido. | | | | | | | | |
| 7.7. Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI: | | | | | | | 5º Dia Útil de janeiro. | | | | | | | | |
| 7.8. Encargos moratórios: | | | | | | | 2% de multa, acrescido de 1% ao mês de juros de mora. | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **8. GARANTIA** | | | | | | | Sem garantia real imobiliária. | | | | | | | | |

\*\*\*

**CCI 2**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** | | | | | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:**  **SÃO PAULO, [●] de [●] de [●]** | | | | | | | | |
| **SÉRIE** | Única | | | **NÚMERO** | | | 2 | | | **TIPO DE CCI** | | | | Integral | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **1.EMITENTE** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Razão Social: **LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.** | | | | | | | | | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 07.440.660/0001-32 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Rua Barão de Jundiaí, n.º 523, Lapa | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Complemento** | | - | **Cidade** | | São Paulo | | | **UF** | SP | | | **CEP** | | | 05073-010 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** | | | | | | | | | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Complemento** | | 1401 | | Cidade | | São Paulo | UF | | | | SP | | CEP | | 04534-004 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **3. DEVEDORA** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Razão Social: **MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI** (“Locatária”) | | | | | | | | | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 13.502.356/0001-75, | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 3.959, Km 38,5, | | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | - | | Cidade | | Caieiras | UF | | | | SP | | CEP | | 07717-200 |
| **4. TÍTULO:** “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais com Condição Suspensiva e Outras Avenças*” celebrado entre a Emitente e Locatária, em [●] de [●] de 2020 ("Contrato de Locação"), com início a partir do implemento das condições suspensivas previstas na Cláusula 1.1.1 do Contrato de Locação, por meio do qual a Emitente locou, sob condição suspensiva o Imóvel descrito no item 6 desta CCI. | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$ [●]([●]), em [●]de [●]de [●], acrescido de eventuais valores variáveis que venham a ser devidos pela Locatária, conforme estabelecido no Contrato de Locação. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. Fração Representada Dos Créditos Imobiliários: 100% (cem por cento). | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1. Matrícula: 7.768 | | | | | | | | | | | | | | | |
| CARTÓRIO: | 18º | | | Endereço: | | | Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, n.º 10.535 | | | | Complemento: | | | | - |
| CIDADE | São Paulo | | | UF | | | SP | | | | CEP | | | | 02983-055 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | | | | | | |  | | | | | | | | |
| 7.1. Prazo da CCI: | | | | | | | Período compreendido entre [●]de [●]de [●]e 19de outubrode 2037. | | | | | | | | |
| 7.2. Valor total da CCI: | | | | | | | R$ [●]([●]), em [●]de [●]de [●]conforme item 5 desta CCI. | | | | | | | | |
| 7.3. Forma de atualização monetária: | | | | | | | IGP-M. | | | | | | | | |
| 7.4. Amortização Programada. | | | | | | | Não há amortização programada. | | | | | | | | |
| 7.5. Remuneração | | | | | | | Não há. | | | | | | | | |
| 7.6. Periodicidade de pagamento de principal e remuneração. | | | | | | | Mensal, no dia 10 de cada mês subsequente ao mês vencido. | | | | | | | | |
| 7.7. Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI: | | | | | | | [●] de [●] de [●] e [●] de [●] de [●]. | | | | | | | | |
| 7.8. Encargos moratórios: | | | | | | | 2% de multa, acrescido de 1% ao mês de juros de mora. | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **8. GARANTIA** | | | | | | | Sem garantia real imobiliária. | | | | | | | | |

\*\*\*

**ANEXO III**

ao *“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●]*

(i) CCB Banco Bradesco. Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo Capital de Giro n.º 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 n.º 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”), garantida por alienação fiduciária do Imóvel Garantia dada em favor do Banco Bradesco. Ainda, conforme averbação registrada sob n.º 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.

(ii) CCB Banco Daycoval. 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, n.º 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.

**\*\*\***

**ANEXO IV**

ao *“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●]*

**Despesas Iniciais e Recorrentes**

[inserir planilha]

*(\*) Custos Estimados*

*As despesas acima estão acrescidas dos tributos.*

**Despesas Extraordinárias**

**A – Despesas de Responsabilidade da Cedente:**

1. remuneração da instituição financeira que atuar como coordenadora líder da emissão dos CRI, do agente Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;
2. remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3[●] ([●]), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de [●] ([●]) reajustadas pela variação acumulada do IGP-M, acrescido de impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes;
3. a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) cada, no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização e as demais a serem pagas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário dos CRI, de “relatório de horas” à Emitente;
4. despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
5. despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
6. honorários do assessor legal;
7. despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
8. remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houverem.
9. taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R$ [●] ([●]), atualizada pelo IGP-M;
10. nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente (i) à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R$ [●] ([●]) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R$[●] ([●]) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IGP-M, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R$ [●] ([●]) ano;
11. nos casos de renegociações estruturais do Termo de Securitização que impliquem na elaboração de aditivos, será devida pela Emitente ao Agente Fiduciária uma remuneração adicional equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades.

**B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

1. as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Cedente;
2. as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
3. as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
4. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
5. os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
6. despesas acima, de responsabilidade da Cedente, que não pagas por esta.

**C – Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emitente se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

**VI**

ao *“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●]*

**MODELO I CARTA DE PAGAMENTO**

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

Ao

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

Av. Paulista, n.º 1.793, Bela Vista

São Paulo/SP

CEP 01311-200

**REF: QUITAÇÃO DA LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**

Prezados Senhores,

Fazemos referência à seguinte Cédula de Crédito Bancário (“CCB”), firmada entre a **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 35300541766 (“Sociedade”), e o **BANCO BRADESCO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60746.948/0001-12, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35300027795 (“Credor”) (“Contrato de Empréstimo” e, juntamente com todos os outros documentos, instrumentos e acordos celebrados pela Sociedade em favor do Credor, os “Documentos do Empréstimo”), a saber:

1. **Cédula de Crédito Bancário n.º 237/3391/022014 (“CCB”)**

Valor: R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais)

Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Fidejussória Pessoa Física e Jurídica

Data de Emissão: 28/02/2014

Data Vencimento: 30/12/2021

**2. Alienação Fiduciária de Bem Móvel**, constituída em favor do Credor, como forma de garantia ao fiel cumprimento da CCB, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais).

Todas as dívidas, obrigações e outros passivos devidos pela Sociedade ao Credor elencados acima, serão devidamente quitadas em [•] de [•] de 2020. A partir da assinatura pelo Credor desta Carta de Quitação e do envio desta para os endereços previstos no preâmbulo e, ainda, mediante o comprovante de pagamento de todas as quantias devidas, se existentes, descritas acima (“Data de Envio”):

1. Todas as obrigações, incluindo, mas não se limitando a todas as obrigações contingentes da Sociedade nos termos do Contrato de Empréstimo foram devidamente cumpridas em sua integralidade;
2. A Sociedade receberá a mais completa, rasa e geral quitação dos Documentos do Empréstimo e não terá quaisquer passivos ou obrigações continuadas nos termos dos Documentos do Empréstimo, ou de qualquer outra forma; e
3. Todos os ônus, garantias e todos os direitos, títulos e participações nos ativos, negócios, propriedades e direitos da Sociedade ou de terceiros em favor da Sociedade concedidos ou de outra forma transferidos ao Credor nos termos dos Documentos do Empréstimo ou de outra forma assegurando o pagamento das Obrigações serão automaticamente liberadas, terminados e não produzirão mais efeitos, sem que seja necessário quaisquer outras ações futuras do Credor a não ser com relação ao cancelamento de tais ônus, garantias, títulos e juros antes aplicáveis junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou Cartório de Registro de Imóveis, conforme aplicável.

O pagamento das obrigações, se existentes, deve ser realizado por meio de transferência bancária de acordo com as seguintes instruções (as “Instruções de Pagamento”):

|  |  |
| --- | --- |
| Nome do Banco |  |
| Cidade, Estado |  |
| Agência Número |  |
| Para a conta de |  |
| Conta Corrente |  |
| Referência |  |
| Contato |  |
| Número de Telefone |  |

Na Data de Envio, a Sociedade, por meio de seus representantes legais ou seus Advogados, está autorizada a arquivar a liberação de todas os ônus eventualmente existentes relacionados às obrigações, e tomar todas e quaisquer outras medidas necessárias para cancelar e encerrar as Garantias perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Cartórios de Registro de Imóveis, conforme aplicável.

O Credor também concorda em cooperar, assinar e entregar outras liberações, documentos e acordos que a Sociedade possa razoavelmente requerer para comprovar o término e quitação das obrigações previstas nesta Carta de Quitação.

Atenciosamente,

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

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

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

**BANCO BRADESCO S.A.**

**\*\*\***

**MODELO II CARTA DE PAGAMENTO**

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

Ao

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

Av. Paulista, n.º 1.793, Bela Vista

São Paulo/SP

CEP 01311-200

**REF: QUITAÇÃO DA LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**

Prezados Senhores,

Fazemos referência às seguintes Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”), firmadas entre a **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 35300541766 (“Sociedade”), e o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista. n.º 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 62.232.889/0001-90, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35300524110 (“Credor”) (“Contratos de Empréstimo” e, juntamente com todos os outros documentos, instrumentos e acordos celebrados pela Sociedade em favor do Credor, os “Documentos do Empréstimo”):

1. **Cédula de Crédito Bancário n.º 83065-0**

Valor: R$ 19.365.656,21 (dezenove milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e vinte e um centavos)

Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Fidejussória Pessoa Física e Jurídica

Data de Emissão: 23/10/2018

Data Vencimento: 11/11/2024

1. **Cédula de Crédito Bancário n.º 84779-0**

Valor: R$ 2.032.207,88 (dois milhões, trinta e dois mil, duzentos e sete reais e oitenta e oito centavos)

Garantias: Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Fidejussória Pessoa Física e Jurídica

Data de Emissão: 27/05/2019

Data Vencimento: 27/05/2021

1. **Cédula de Crédito Bancário n.º 87042-2**

Valor: R$ 1.032.514,93 (um milhão, trinta e dois mil, quinhentos e quatorze reais e noventa e três centavos)

Garantias: Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Fidejussória Pessoa Física e Jurídica

Data de Emissão: 03/02/2020

Data Vencimento: 03/08/2021

1. **Cédula de Crédito Bancário n.º 88232-3**

Valor: R$ 2.001.858,00 (dois milhões, mil, oitocentos e cinquenta e oito reais)

Garantias: Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Fidejussória Pessoa Física e Jurídica

Data de Emissão: 08/07/2020

Data Vencimento: 10/07/2023

**5. Escritura de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Móvel**, 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, em favor do Credor.

Todas as dívidas, obrigações e outros passivos devidos pela Sociedade ao Credor elencados acima, serão devidamente quitadas em [•] de [•] de 2020. A partir da assinatura pelo Credor desta Carta de Quitação e do envio desta para os endereços previstos no preâmbulo e, ainda, mediante o comprovante de pagamento de todas as quantias devidas, se existentes, descritas acima (“Data de Envio”):

1. Todas as obrigações, incluindo, mas não se limitando a todas as obrigações contingentes da Sociedade nos termos do Contrato de Empréstimo foram devidamente cumpridas em sua integralidade;
2. A Sociedade receberá a mais completa, rasa e geral quitação dos Documentos do Empréstimo e não terá quaisquer passivos ou obrigações continuadas nos termos dos Documentos do Empréstimo, ou de qualquer outra forma; e
3. Todos os ônus, garantias e todos os direitos, títulos e participações nos ativos, negócios, propriedades e direitos da Sociedade ou de terceiros em favor da Sociedade concedidos ou de outra forma transferidos ao Credor nos termos dos Documentos do Empréstimo ou de outra forma assegurando o pagamento das Obrigações serão automaticamente liberadas, terminados e não produzirão mais efeitos, sem que seja necessário quaisquer outras ações futuras do Credor a não ser com relação ao cancelamento de tais ônus, garantias, títulos e juros antes aplicáveis junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou Cartório de Registro de Imóveis, conforme aplicável.

O pagamento das obrigações, se existentes, deve ser realizado por meio de transferência bancária de acordo com as seguintes instruções (as “Instruções de Pagamento”):

|  |  |
| --- | --- |
| Nome do Banco |  |
| Cidade, Estado |  |
| Agência Número |  |
| Para a conta de |  |
| Conta Corrente |  |
| Referência |  |
| Contato |  |
| Número de Telefone |  |

Na Data de Envio, a Sociedade, por meio de seus representantes legais ou seus Advogados, está autorizada a arquivar a liberação de todas os ônus eventualmente existentes relacionados às obrigações, e tomar todas e quaisquer outras medidas necessárias para cancelar e encerrar as Garantias perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Cartórios de Registro de Imóveis, conforme aplicável.

O Credor também concorda em cooperar, assinar e entregar outras liberações, documentos e acordos que a Sociedade possa razoavelmente requerer para comprovar o término e quitação das obrigações previstas nesta Carta de Quitação.

Atenciosamente,

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

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

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

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

**ANEXO VII**

ao *“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●]*

**LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**, sociedade por ações, 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 (“Cedente”); **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”); **TORRES ASSETS NEDERLAND B.V.**, sociedade privada de responsabilidade limitada, regularmente constituída sob as leis da Holanda com sede em Rotterdam, n.º 3016, BA Parklaan 9, registrada na Câmara de Comércio da Holanda sob o n.º 24336588, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.448.687/0001-44, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Torres Assets"); **IRGA LUPERCIO TORRES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Caieiras, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 3.959, km 385, Vera Tereza, CEP 07717-200, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 43.880.731/0001-81, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35300006135, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Irga”); **LUPÉRCIO FRANÇA TORRES**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG n.º 4.672.471 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 147.287.618-00, residente e domiciliado na CIdade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará n.º 52, Sumaré, CEP 01256-050 (“Lupércio Torres”); **SILVIO FRANÇA TORRES**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens], empresário, portador da cédula de identidade RG 3.594.623-4 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 033.361.238-87, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, na Rua João Nery, n.º 845, Jardim São Roque, CEP 13720-000 (“Silvio”); **LUPÉRCIO TORRES NETO**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula Identidade RG n.º 16.814.369-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 148.563.318-41, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará, n.º 66, Sumaré, CEP 01256-050 (“Lupércio Neto”); **LEOPOLDO POGGIO TORRES**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 25.044.827-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 157.542.988-89, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará, n.º 66, Sumaré, CEP 01256-050 (“Leopoldo”); **FÁBIO GONÇALVES TORRES**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 25.355.972-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 168.330.368-70, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Aimberê, n.º 405, ap. 161 A, Perdizes, CEP 05018-010 (“Fábio” e, em conjunto Motriz, Torres Assets, Irga, Lupércio Torres, Silvio, Lupércio Neto e Leopoldo, “Fiadores”), vem, por meio desta e para fins do disposto no *“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”,* celebrado em [●] de [●] de [●] entre a Cedente, os Fiadores, e na qualidade de cessionária,ISEC Securitizadora S.A. (“Cessionária” e “Contrato de Cessão”), declarar para os devidos fins que até [●] de [●] de [●] (“Declaração” e “Data de Envio”):

1. Permanecem verdadeiras, atualizadas, precisas, completas e corretas e/ou não foram modificadas todas as declarações e garantias prestadas pela Cedente e/ou pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando àquelas determinadas no âmbito da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão;
2. Todas as obrigações que eram devidas pela Cedente e/ou pelos Fiadores, conforme previstas no Contrato de Cessão e/ou nos Documentos da Operação, e que deveriam ter sido cumpridas até a Data de Envio, foram plenamente satisfeitas;
3. Todas as condições precedentes previstas na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão foram até esta – ou serão nesta data – plenamente cumpridas e/ou devidamente renunciadas pela parte aplicável;
4. A não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória e/ou Eventos de Multa Indenizatória, nos termos previstos nas Cláusula 5.1 e 5.2 do Contrato de Cessão; e
5. A Cedente está em condições de entregar à Cessionária esta declaração, devidamente assinada, e declara ter plena capacidade para, antes ou na Data de Envio, realizar todos os Atos do Fechamento.

Para efeitos desta Declaração, salvo quando definido neste próprio documento, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados que lhes foram atribuídos no âmbito do Contrato de Cessão e/ou Documentos da Operação.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

*[assinaturas*]

\*\*\*