**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 1”);

**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” ou “Cedente 2”, em conjunto com Lucca, simplesmente “Cedentes”);

**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,

**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");

**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”);

**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”); e

**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 Torres Assets, Lupércio Torres, Lupércio Neto e Leopoldo, “Fiadores”).

**II – CONSIDERANDO QUE:**

a Lucca é legítima proprietária dos imóveis situados no Distrito de Jaraguá, na Cidade e Estado de São Paulo, objetos da Matrícula n.º 7.767 (“Imóvel 1”) e da Matrícula n.º 7.768, cuja locação lastreia o presente Contrato (“Imóvel 2”, em conjunto com o Imóvel 1, “Imóveis Lucca” ou “Imóveis Garantias”), ambas do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme descritos no Anexo I.A ao presente Contrato;

o Imóvel 2 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 Lucca”), por meio de “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*”, firmado entre a Lucca, o Locatário Lucca e, na qualidade de fiadora, a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, n.º 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 47.508.411/0001-56 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.089.901, em 30 de outubro de 2015, conforme posteriormente aditado em 13 de maio de 2016, 09 de setembro de 2016, 06 de fevereiro de 2017, 05 de julho de 2017, 18 de agosto de 2017 e 27 de setembro de 2017 (“Contrato de Locação Lucca”), no qual o Locatário Lucca compromete-se a pagar à Lucca a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis, conforme previsto no Contrato de Locação Lucca, 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 da Locação Lucca”), sendo que os Créditos da Locação Lucca oriundos do período compreendido entre [●] de [●] de [●] e 30 de setembro de 2035 serão objeto da presente operação (“Créditos Imobiliários da Locação Lucca”), conforme descritos no Anexo II a este Contrato;

a Motriz é legítima proprietária do imóvel situado na Cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, objeto da Matrícula 28.509, do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana/BA (“Imóvel 3”) e do imóvel situado na Cidade de Simões Filho, no Estado da Bahia, objeto da Matrícula nº 05, do 1º Oficio de Registro de Imóveis de Simões Filho/BA (“Imóvel 4”, quando em conjunto com Imóvel 3, simplesmente “Imóveis Motriz”; e, quando em conjunto com os Imóveis 2 e 3, simplesmente “Imóveis Lastro”; e, quando em conjunto com os Imóveis 1, 2 e 3, simplesmente “Imóveis”), conforme descritos no Anexo I.B ao presente Contrato;

os Imóveis Motriz são atualmente locados para **GOTEMBURGO VEÍCULOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Via Centro, n.º 375-A, Cia Sul, na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, CEP 43700-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.233.622/0001-95 (“Locatário Motriz”, em conjunto com Locatário Lucca, simplesmente “Locatários”) por meio de contratos de locação firmados entre a Motriz e o Locatário Motriz em 11 de dezembro de 2001, ambos conforme posteriormente aditados em 09 de fevereiro de 2006, 12 de dezembro de 2011, 24 de novembro de 2014, 06 de julho de 2016, 21 de novembro de 2018, 24 de julho de 2019 e 05 de maio de 2020 (“Contrato de Locação Imóvel 3”, “Contrato de Locação Imóvel 4”; e quando em conjunto simplesmente “Contratos de Locação Motriz” e quando em conjunto com Contrato de Locação Lucca, simplesmente “Contratos de Locação Cedentes”), nos quais o Locatário Motriz compromete-se a pagar à Motriz a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis, conforme previsto nos respectivos Contratos de Locação Motriz, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos das locações, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo anexos (“Créditos Imobiliários da Locação Motriz”; e, quando em conjunto com Créditos Imobiliários da Locação Lucca, simplesmente “Créditos Imobiliários da Locação”), conforme descritos no Anexo II a este Contrato;

nesta data, as Emitentes celebraram (i) o “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, tendo por objeto a locação do Imóvel 2, nos termos acordados no referido instrumento (“Contrato de Locação Complementar 2”), por meio do qual, uma vez implementadas determinadas condições suspensivas, a Motriz compromete-se a pagar à Lucca a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis e aos 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 Complementar 2”); e (ii) o “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, tendo por objeto a locação do Imóvel 3, nos termos acordados no referido instrumento (“Contrato de Locação Complementar 3”), e o “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, tendo por objeto a locação do Imóvel 4, nos termos acordados no referido instrumento (“Contrato de Locação Complementar 4”; e, quando em conjunto com o Contrato de Locação Complementar 2 e o Contrato de Locação Complementar 3, simplesmente “Contratos de Locação Complementar”; e, os Contratos de Locação Complementar quando em conjunto com os Contratos de Locação Cedentes, “Contratos de Locação Lastro”), por meio dos quais, uma vez implementadas determinadas condições suspensivas previstas em cada instrumento, a Lucca compromete-se a pagar à Motriz a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis e aos 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 Complementar 3” e “Créditos Imobiliários da Locação Complementar 4”, respectivamente; e quando em conjunto com os Créditos Imobiliários da Locação Complementar 2, simplesmente “Créditos Imobiliários da Locação Complementar”; e, os Créditos Imobiliários da Locação Complementar quando em conjunto com os Créditos Imobiliários da Locação, simplesmente “Créditos Imobiliários”), conforme descritos no Anexo II a este Contrato;

as Cedentes emitirão na presente data 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos respectivos Contratos de Locação Lastro, considerado o seu prazo integral de duração (“CCI”), nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”) celebrado nesta data entre as Cedentes 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;

as Cedentes têm 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 série da sua 4ª 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 Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a 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 na presente data entre a Securitizadora, as Cedentes e os Fiadores (“Contrato de Distribuição”);

na presente data, a Lucca é devedora de determinadas “Cédulas de Crédito Bancário” emitidas em favor do Money Plus Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda. (“BMP Money Plus”) e do Banco Bradesco S.A. (“Banco Bradesco” e, em conjunto com o BMP Money Plus, “Credores”), conforme descritas no Anexo III (“CCB”);

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

os recursos arrecadados pelos Créditos Imobiliários destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, que por sua vez servirão para quitação das CCB, sendo que o Valor de Cessão Líquido (conforme abaixo definido) poderá ser utilizado livremente pelas Cedentes, da forma como lhes convier;

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; e **(c)** a Fiança, conforme definições constantes na Cláusula Sétima abaixo;

os sócios das Cedentes aprovaram, em Assembleia Geral e/ou Resolução do Titular realizadas em [●] de outubro de 2020, dentre outras matérias, **(a)** a celebração, pelas Cedentes, dos Contratos de Locação Complementar; **(b)** a cessão, pela Cedentes, dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI à Cessionária, bem como sua vinculação aos CRI; **(c)** a outorga, pela Lucca, da Alienação Fiduciária de Imóveis; **(d)** a outorga, pela Lucca, da Cessão Fiduciária Recebíveis; e **(e)** 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; **(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, tendo sido devidamente assistidas por advogados ao longo da negociação dos Documentos da Operação, e 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, pelas Cedentes, à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI (“Cessão de Créditos”).
     1. Por meio do presente Contrato de Cessão, as Cedentes cedem e transferem à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.
     2. Sem prejuízo do disposto neste Contrato de Cessão e em quaisquer Documentos da Operação, as Cedentes comprometem-se, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, a não alterar, transferir, ceder e/ou constituir quaisquer Ônus sobre os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Lastro.
     3. Para fins deste Contrato, “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.
  2. 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.
     1. As Partes têm ciência de que os Créditos Imobiliários Locação Complementar passarão a ser devidos na data em que a condição suspensiva prevista em cada dos Contratos de Locação Complementar for implementada.
  3. Da Não Cessão da Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico se resume apenas à Cessão de Créditos, conforme descrita 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 das Cedentes nos Contratos de Locação Lastro.
  4. 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 dos Imóveis Lastro, indicação da data de celebração, datas de vencimento e valores das locações dos respectivos Contratos de Locação Lastro.
  5. Cessão Boa, Firme e Valiosa: Obrigam-se as Cedentes a adotarem, 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.
  6. Solvência: As Cedentes não assumem qualquer coobrigação, bem como não se responsabilizam pela solvência dos Locatários em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo as Cedentes responsáveis 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 vencimento e resgate destes. Desta forma, as Partes reconhecem que, enquanto o presente Contrato de Cessão estiver em vigor, é essencial para a operação de securitização 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. Em reconhecimento desse fato, as Cedentes se obrigam perante a Cessionária a não realizar qualquer alteração nos Contratos de Locação Lastro, inclusive mas não limitado, àquelas que resultem 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. Nesse sentido, sem prejuízo da obrigação prevista na Cláusula 6.3 e seguintes deste Contrato, as Cedentes responderão perante os titulares do CRI pelas perdas e prejuízos comprovadamente causados a estes em razão de (i) eventual alteração dos termos e condições dos Contratos de Locação Lastro e/ou de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, exceto se permitida nos termos deste Contrato e demais Documentos da Operação; e (ii) toda e qualquer alteração de forma adversa do fluxo e volume de pagamento dos Créditos Imobiliários sem a prévia e expressa anuência da Cessionária e dos titulares dos CRI.
  2. Exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido nas Cláusulas 1.5 a 1.7 acima, as Cedentes 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 as Cedentes 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 deste Contrato de Cessão: As Cedentes apresentarão, às suas expensas, de acordo com as despesas descritas no Anexo III, o presente Contrato de Cessão e quaisquer aditamentos para registro perante os competentes cartórios de registros de títulos e documentos das cidades de Caieiras/SP e São Paulo/SP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, sendo que os referidos registros deverão ocorrer em até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do respectivo documento, prorrogáveis uma única vez por mais 10 (dez) Dias Úteis, sem a necessidade de assembleia geral dos titulares dos CRI, desde que as Cedentes comprovem à Cessionária que quando do protocolo no prazo indicado acima, o respectivo cartório de registros de títulos e documentos competente estava em greve ou com os serviços suspensos por qualquer motivo, ou, ainda, caso o cartório de registros de títulos e documentos faça qualquer exigência com relação ao registro deste Contrato ou de seus aditamentos, conforme o caso, desde que tais exigências sejam cumpridas pelas Cedentes tempestivamente e de forma diligente, de maneira que as Cedentes declaram que atuarão sempre nos melhores esforços para obter o referido registro. As Cedentes deverão 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 das cidades acima mencionadas 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. Observado o disposto na Cláusula 9.1, em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, as Cedentes se obrigam a encaminhar notificação, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da celebração do presente instrumento, aos Locatários, a respeito da cessão e da realização dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, a partir da presente data, diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da minuta constante do Anexo IV 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.
     2. Caso as Cedentes recebam, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, as Cedentes obrigam-se, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento. Caso as Cedentes não repassem os valores recebidos nos termos e prazo previstos nesta Cláusula ou sejam os valores repassados à Cessionária em desacordo, as Cedentes deverão arcar com os encargos aplicáveis, juros e multa conforme previstos na forma da Cláusula 11 abaixo.

**CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO**

* 1. Valor Nominal: O valor nominal total dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, considerando o prazo de duração dos Contratos de Locação Lastro, em 7 de outubro de 2020, é de R$ 44.635.482,67 (quarenta e quatro milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e sessenta e sete centavos) (“Valor Nominal”), sendo o valor de R$ 34.409.597,98 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, quinhentos e noventa e sete reais e noventa e oito centavos) referente às CCI de emissão da Cedente 1 (“Valor Nominal Cedente 1”) e o valor de R$ 10.225.884,69 (dez milhões, duzentos e vinte e cinco mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e nove centavos) referente às CCI de emissão da Cedente 2 (“Valor Nominal Cedente 2”).

* 1. Valor da Cessão: Pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Securitizadora pagará às Cedentes o valor de R$ 35.250.000,00 (trinta e cinco milhões, duzentos e cinquenta mil reais) (“Valor da Cessão”), sendo o valor de R$ [●] ([●]) para a Cedente 1 (“Valor da Cessão Lucca”) e o valor de R$ [●] ([●]) para a Cedente 2 (“Valor da Cessão Motriz”).

* + 1. Observado o disposto na Cláusula 2.2.2 abaixo, o pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Securitizadora, em uma única parcela, às Cedentes, na conta corrente n.º [●], agência [●], no Banco [●] (n.º [●]) de titularidade da Cedente 1 (“Conta de Livre Movimento”). Para este fim, a Cedente 2 desde já autoriza, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, que o pagamento do Valor da Cessão Motriz seja realizado diretamente pela Cessionária por conta e ordem da Cedente 2 na Conta de 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 dos custos e despesas iniciais da operação, previstas no Anexo III deste instrumento (“Despesas Iniciais”); **(ii)** a constituição, na Conta Centralizadora, 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$ 100.000,00 (cem mil reais) (“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 III a este instrumento (“Despesas Recorrentes”); **(iii)** o pagamento do valor necessário para quitação das CCB, a ser indicado pela Cedente 1 no dia do pagamento, que deverá ser pago pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente 1, o qual a Cedente 1 desde já autoriza expressamente a Cessionária a pagar os Credores, mediante transferência eletrônica para **(iii.a)** a conta [●] mantida na agência n.º [●], do BMP Money Plus; e **(iii.b)** a conta [●] mantida na agência n.º [●], do Banco Bradesco (“Pagamento Credores”), de maneira a viabilizar a liberação dos Ônus existentes nos Imóveis Garantia; **(iv)** o pagamento, pelas Cedentes, de quaisquer guias de quaisquer tributos, vencidos ou vincendos, relacionados aos Imóveis conforme o procedimento descrito item “xiii” da Cláusula 4.5; e **(v)** uma vez concluídos os pagamentos previstos nos itens (i) a (iv) acima, no dia do recebimento, pela Cessionária, da comprovação do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, na forma prevista na Cláusula 7.1.1 abaixo, 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 às Cedentes das CCI, para Conta de Livre Movimento (“Valor de Cessão Líquido”), desde que atendidas a totalidade das Condições Precedentes nos termos da Cláusula 2.3, abaixo, na medida em que os CRI forem integralizados, sendo certo que, exceto pela destinação prevista nesta Cláusula, tais valores poderão ser utilizados pelas Cedentes livremente, da forma como lhes convier. Na hipótese de haver mais de uma data de liquidação dos CRI, os recursos referentes às Despesas Iniciais e ao Fundo de Despesas serão deduzidos do Valor da Cessão e depositados na Conta Centralizadora na data em que ocorrer a primeira liquidação financeira dos CRI.
    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 as Cedentes, com cópia ao Agente Fiduciário, para que esta recomponha, no prazo de até 5 (cinco) 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 as Cedentes não efetuem a recomposição do Fundo de Despesas no prazo acima, a Cessionária estará autorizada a reter todo e qualquer recurso depositado na Conta Centralizadora 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. As despesas descritas no Anexo III são estimadas e a elas podem ser acrescidas outras despesas recorrentes e extraordinárias que serão devidas pelas Cedentes ou pelo Patrimônio Separado do CRI, conforme o caso, contudo, qualquer despesa adicional extraordinária às expressamente previstas nos Documentos da Operação deverá ser prévia e expressamente aprovada pelas Cedentes, sendo certo que não poderão recusar o pagamento de tais despesas injustificadamente.
    4. Caso após (i) o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelas Cedentes no âmbito dos Documentos da Operação, e (ii) 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, às Cedentes, na Conta de Livre Movimento, em até 02 (dois) Dias Úteis a contar do pagamento da última parcela do CRI.
    5. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, sendo certo que o Valor da Cessão será pago pela Cessionária às Cedentes observado o disposto na Cláusula 2.2.2 acima.
    6. 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 de curto prazo, 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 integrarão automaticamente o Fundo de Despesas até o montante previsto na Cláusula 2.2.2, devendo eventual excedente ser repassado integralmente, líquido de tributos, pela Cessionária às Cedentes. 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.
    7. O Valor da Cessão foi apurado levando-se em conta os pagamentos que serão efetuados pelos Locatários em razão dos Contratos de Locação Cedentes até 30 de setembro de 2035 para o Imóvel 2 de propriedade da Lucca e até 11 de dezembro de 2025 para os Imóveis Motriz, bem como a partir da dedução do valor dos Créditos Imobiliários cedidos (i) para cobertura de despesas iniciais e recorrentes ao longo da operação, no valor de R$ 20.411.733,27 (vinte milhões quatrocentos e onze mil e setecentos e trinta e três reais), identificadas no Anexo I deste Contrato de Cessão; e (ii) Créditos Imobiliários cedidos no âmbito dos Contratos de Locação Lastro, calculados a valor presente de nos termos da Cláusula [•] do Termo de Securitização.
    8. Após o recebimento integral do Valor da Cessão, será dada pelas Cedentes à Securitizadora, plena e geral quitação, valendo o comprovante de depósito na Conta de Livre Movimento como recibo.
    9. 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 na forma prevista na Cláusula 2.2.7 acima, ressalvados à Cessionária, na qualidade de Securitizadora e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais desses rendimentos.

* 1. Condições Precedentes: Para a formalização da Cessão dos Créditos pelas Cedentes 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”):

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. os Créditos Imobiliários deverão existir e estar livres e desembaraçados, sem Ônus de qualquer natureza que impeçam sua cessão definitiva pelas Cedentes à Cessionária;
3. a apresentação pela Instituição Custodiante 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;
4. 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;
5. emissão, subscrição e integralização de no mínimo [•]% ([•] por cento) dos CRI;
6. não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras das Cedentes, dos Fiadores e/ou dos Imóveis que possam inviabilizar a operação, conforme declaração a ser firmada na forma da minuta constante do Anexo V, a qual poderá sofrer ajustes caso necessária alguma exceção.
7. comprovação do registro deste Contrato de Cessão no(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos competente(s), a saber, da Comarca da capital e da Comarca de Caieiras, do Estado de São Paulo;
8. comprovação pelas Cedentes da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
9. comprovação pelas Cedentes da assinatura e do registro do Contrato de Cessão Fiduciária no(s) cartório de registro de títulos e documentos competente, a saber, da Comarca da capital e da Comarca de 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 entrega à Cessionária de 1 (uma) via original de cada um dos Documentos da Operação;
13. 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 V, a qual poderá sofrer ajustes caso necessária alguma exceção;
14. não verificação de que quaisquer declarações dadas neste Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação pelas Cedentes e/ou Fiadores, sejam, inverídicas e/ou inválidas, até a data do pagamento integral do Valor da Cessão, salvo se, passível de correção, seja corrigida a eventual declaração pelas Cedentes e/ou Fiadores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do questionamento pela Cessionária nesse sentido. As Cedentes ratificarão o disposto neste item por meio do envio da declaração constante do Anexo V, a qual poderá sofrer ajustes caso necessária alguma exceção;
15. não verificação de que as Cedentes e/ou Fiadores 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 V, a qual poderá sofrer ajustes caso necessária alguma exceção;
16. comprovação do registro, na Junta Comercial de São Paulo, de todas as aprovações societárias necessárias pelas Cedentes para a formalização dos Documentos da Operação, incluindo aprovações societárias para celebração das Garantias;
17. recebimento pela Cessionária de 1 (uma) via assinada das declarações dos cônjuges dos Srs. Lupércio Neto e Leopoldo, emitidas para os fins do artigo 1.067, inciso III do Código Civil Brasileiro, na forma do modelo constante do Anexo VI ao presente instrumento;
18. recebimento pela Cessionária da via assinada digitalizada da opinião legal referente à Operação, emitida pelo assessor legal da Oferta, em condições satisfatórias à Cessionária; e
19. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Cessionária, da auditoria jurídica relativa à Oferta Restrita, às Cedentes, aos Fiadores e aos Imóveis Garantia, à constituição dos Contratos 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 as Cedentes estejam 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 às Cedentes, excetuadas as obrigações expressamente previstas neste Contrato de Cessão, bem como o pagamento, pelas Cedentes 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 pelas Cedentes.
  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”), o saldo equivalente aos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora, trazidos a valor presente pela taxa da operação, somado ao valor de venda dos Imóveis Garantia em primeiro leilão, com base em Laudo de Avaliação apurado anualmente na forma prevista na Alienação Fiduciária, deverão somados equivaler a um total de, no mínimo, [142]% ([cento e quarenta e dois por cento]) do Saldo Devedor atualizado dos CRI em cada Data de Verificação (“Índice Mínimo de Cobertura”).
     1. Em cada Data de Verificação, a Securitizadora irá verificar o cumprimento do Índice Mínimo de Cobertura em relação ao respectivo período e, caso seja verificado o descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura, as Cedentes terão um prazo de 15 (quinze) Dias Úteis para recompor o Índice Mínimo de Cobertura, sendo certo que, caso não o faça, ficará configurado um Evento de Recompra Compulsória Não Automática.

* + 1. Fica desde já certo e ajustado que os Créditos Imobiliários de cada Contrato de Locação Complementar não serão computados para fins de verificação do Índice Mínimo de Cobertura, salvo se as condições suspensivas de um ou de todos os Contratos de Locação Complementar entrar em vigor.

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 Direitos Creditórios 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.
  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, conforme Anexo III;
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;
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, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES**
   1. Declarações sobre as Cedentes: As Cedentes e os Fiadores, neste ato, declaram e garantem solidariamente à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:
8. as Cedentes 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) exceto pelos Contratos de Garantia, criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem das Cedentes; ou (iii) de qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) qualquer lei, decreto ou regulamento a que as Cedentes e/ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (3) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face das Cedentes;
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, pelas Cedentes, de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão;
13. as Cedentes têm 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. as Cedentes cumprem leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
15. exceto pelos débitos/demandas apontadas no âmbito da auditoria legal, as Cedentes cumprem 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. as Cedentes cumprem a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores das Cedentes estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpram a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
17. os documentos e informações fornecidos pelas Cedentes 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. exceto pelos débitos apontados no âmbito da auditoria legal, 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 as Cedentes tenham sido notificadas, citadas, intimadas ou informadas por escrito, que possa vir a afetar de forma adversa e material suas respectivas condições financeiras, suas atividades e/ou capacidade de cumprirem 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 preparados, refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa das Cedentes 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 as Cedentes fora do curso normal de seus respectivos negócios, (c) não houve qualquer aumento substancial do endividamento das Cedentes;
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. exceto pelos débitos apontados no âmbito da auditoria legal, os quais em parte deverão ser regularizados pelas Cedentes conforme o procedimento descrito no item “xiii” da Cláusula 4.5 abaixo, 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 pelas Cedentes e seus representantes no âmbito da Oferta Restrita são corretas e verdadeiras 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. as Cedentes possuem justo título de todos os seus bens imóveis e de suas participações societárias;
5. as Cedentes possuem cláusula contratual com os locatários para manterem os seus bens considerados relevantes adequadamente segurados, inclusive o Imóvel 2, 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 as Cedentes, 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 estão 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 às Cedentes e aos 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, nos termos dos documentos celebrados entre as Partes, 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. exceto aquelas pendências e débitos apontados no âmbito da auditoria legal realizada pela Cessionária, 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 às Cedentes 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: As Cedentes e os Fiadores, neste ato, declaram e garantem solidariamente à Cessionária, que:
22. os Contratos de Locação Cedentes e os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se regularmente constituídos e válidos, sendo absolutamente verdadeiros em todos os termos e valores indicados nos Contratos de Locação Cedentes, 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. responsabilizam-se pela existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários representados pelas 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 estão impedidas de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos dos Contratos de Locação Lastro e da Escritura de Emissão de CCI;

1. os Créditos Imobiliários representados pelas CCI são de suas legítimas e exclusivas titularidades 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. exceto aquelas pendências e débitos apontados no âmbito da auditoria legal realizada pela Cessionária, não há quaisquer questionamentos, das Cedentes e/ou de terceiros, procedimentos administrativos ou ações judiciais ou processos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra as Cedentes em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação de que as Cedentes seja parte;
3. concordam com o Valor da Cessão pago pela Securitizadora, em razão da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; e
4. a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil Brasileiro; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil Brasileiro; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185 da Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.
   1. Declarações sobre os Imóveis e as Garantias: As Cedentes e os Fiadores, neste ato, declaram e garantem solidariamente à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:
5. exceto pelos Ônus relacionados no Anexo I, os Imóveis e as 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;
6. exceto aquelas pendências e débitos apontados no âmbito da auditoria legal realizada pela Cessionária, não há quaisquer questionamentos das Cedentes e/ou de terceiros, procedimentos administrativos ou ações judiciais ou processos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra as Cedentes 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;
7. exceto pelas pendências e débitos apontados no âmbito da auditoria legal, os quais em parte deverão ser regularizados pelas Cedentes conforme o procedimento descrito no item “xiii” da Cláusula 4.5 abaixo, estão 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 os Imóveis e/ou as Garantias em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas;
8. exceto pelas pendências e débitos apontados no âmbito da auditoria legal, não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis e/ou às Garantias;
9. exceto pelas pendências e débitos apontados no âmbito da auditoria legal, não há nos terrenos sobre os quais os Imóveis foram edificados e/ou, no melhor conhecimento das Cedentes, 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 os Imóveis, as Garantias e/ou os Créditos Imobiliários representados pela CCI;
10. 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;
11. não existem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo os Imóveis;
12. as construções dos Imóveis Garantia 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;
13. existe obrigação contratual de os locatários dos Imóveis Garantia possuírem todas as aprovações, autorizações e licenças necessárias para a sua ocupação;
14. não há qualquer ato ou processo administrativo ou judicial questionando a habitabilidade dos Imóveis Garantia do qual as Cedentes tenham sido notificadas, citadas, intimadas ou informadas por escrito; e
15. não exercem 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. As Cedentes 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 desconformes ou materialmente incorretas a qualquer momento, a Cessionária poderá notificar as Cedentes 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, as Cedentes deverão continuar tomando as medidas necessárias e diligenciando para a solução do referido problema.
    2. Obrigações das Cedentes e dos Fiadores. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento ou nos demais Documentos da Operação, as Cedentes e os Fiadores se obrigam a:
16. até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento;
17. até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, salvo se prévia e expressamente aprovado pela Cessionária devidamente autorizada pelos titulares do CRI, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;
18. manter válidas e eficazes todas as declarações contidas nas Cláusulas 4.1 a 4.4 e manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
19. encaminhar à Cessionária, no Dia Útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência ou insolvência contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Operação;
20. encaminhar à Cessionária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;
21. efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretratável dos Créditos Imobiliários à Cessionária;
22. comunicar e instruir os Locatários na forma prevista neste instrumento a realizar os pagamentos dos Créditos Imobiliários diretamente à Cessionária;
23. informar em até 2 (dois) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, à Cessionária, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Documentos da Operação e/ou o adimplemento dos Créditos Imobiliários;
24. defender, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar qualquer um dos Contratos de Locação Lastro que venha a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários;
25. obter todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas **(a)** para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e **(b)** para a continuidade das suas operações;
26. tomar todas as medidas de forma a assegurar a vigência dos seguros patrimoniais dos Imóveis Lastro até a amortização ou o resgate integral dos CRI, obrigando-se a contratar o seguro sobre os Imóveis Lastro em até 30 (trinta) dias corridos caso um Locatário não o faça;
27. não realizar qualquer alteração ou modificação dos Contratos de Locação Lastro, que possa afetar no fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação Lastro; e
28. fornecer à Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis da celebração deste instrumento, as guias de quaisquer tributos, vencidos ou vincendos, relacionados aos Imóveis para liberação dos recursos da Conta Centralizadora para a Conta de Livre Movimento, nos termos do item “iv” da Cláusula 2.2.2 e, em seguida, os respectivos comprovantes de pagamento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo pagamento.
29. **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, pelas Cedentes, em caso de ocorrência de qualquer evento de recompra compulsória abaixo descrito (“Recompra Compulsória” e “Eventos de Recompra Compulsória Automática”, respectivamente):

1. descumprimento, pelas Cedentes, 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) 10 (dez) 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 neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação;
2. questionamento judicial, pelas Cedentes e/ou Fiadores, 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;
3. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência, no todo ou em parte, pelas Cedentes 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);
4. liquidação, dissolução ou extinção das Cedentes e/ou dos Fiadores;
5. caso ocorra **(a)** decretação de falência das Cedentes; **(b)** pedido de autofalência formulado pelas Cedentes; **(c)** pedido de falência das Cedentes, formulado por terceiros, não apresentada contestação no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial das Cedentes, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(e)** se as Cedentes, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades;

1. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo as Cedentes, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora (observado, para tanto, o Termo de Securitização);
2. distribuição e/ou pagamento, pelas Cedentes, de dividendos, rentabilidades, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de recursos e/ou ativos aos sócios das Cedentes, 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 ou contrato social, conforme o caso, das Cedentes vigentes na Data de Emissão;
3. redução de capital social das Cedentes para montantes inferiores ao capital social verificado nessa data, exceto se (a) previamente autorizado pela Securitizadora (observado, para tanto, o Termo de Securitização); ou (b) tal redução de capital decorrer de operação de absorção de prejuízos acumulados;
4. caso sejam realizadas, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora (observado, para tanto, o Termo de Securitização), quaisquer alterações neste Contrato de Cessão, nos Contratos de Locação Lastro, que possam afetar no fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação Lastro, 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 por vontade e ato das Cedentes 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. alteração ou transferência do Controle (conforme definido abaixo) das Cedentes, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora (observado, para tanto, o 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 das Cedentes;
8. alteração do objeto social das Cedentes e, conforme disposto em estatuto ou contrato social, conforme o caso, vigente nesta data, exceto se: **(a)** previamente autorizado pela Securitizadora (observado, para tanto, o Termo de Securitização); ou **(b)** não resultar em alteração da atividade principal;
9. casoqualquer uma das Cedentes, direta ou indiretamente, venha a **(a)** vender, ceder, transferir, empenhar, permutar ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, os Imóveis, exceto por eventuais compromissos e promessas de alienação do Imóvel 1, os quais poderão ser firmados pela Lucca, desde que observado o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e demais Documentos da Operação, mediante prévia anuência da Securitizadora que não poderá negar tal solicitação das Cedentes, desde que os recursos oriundos da alienação sejam utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI na forma prevista neste Contrato e no Termo de Securitização; **(b)** criar ou permitir que exista qualquer Ônus ou gravame sobre os Imóveis, ou a eles relacionados, salvo os Ônus resultantes deste Contrato ou permitidos pelos Documentos da Operação; ou **(c)** restringir, depreciar ou diminuir a garantia e os direitos criados pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e no Contrato de Cessão Fiduciária;
10. ocorrência de qualquer situação relacionada aos Imóveis, por culpa ou dolo da Cedente e/ou dos Fiadores, que de qualquer forma impacte o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e
11. não seja realizada a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI na forma prevista na Cláusula 5.11.1 deste Contrato.
    * 1. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Automática, as Cedentes deverão 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 da Cláusula 5ª do Termo de Securitização), acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado, conforme o Anexo III, 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 às Cedentes, 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, 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 realização ou não da Recompra Compulsória. Se, em referida assembleia, os titulares dos CRI deliberarem pela não realização da Recompra Compulsória, as Cedentes não realizarão a Recompra Compulsória, e a Cessionária, por sua vez, não deverá transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI às Cedentes. Caso contrário, se aprovada a Recompra Compulsória em assembleia geral dos titulares dos CRI ou não seja possível a realização da referida assembleia por falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação, nos termos do Termo de Securitização, as Cedentes deverão realizar a Recompra Compulsória, devendo as Cedentes 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:

### caso recaiam quaisquer Ônus, gravames ou encargos sobre os Créditos Imobiliários, parcial ou totalmente, salvo se tais Ônus não forem comprovadamente elididos ou cancelados dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da reclamação;

### caso as Garantias venham a se tornar insuficientes ou, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexequíveis, desde que não tenham sido substituídas ou reforçadas nos termos de seus respectivos instrumentos e nos Documentos da Operação, sendo certo que não configura um dos Eventos de Recompra Compulsória Não Automática a substituição do Imóvel 1, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme item abaixo;

### inadimplemento, pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores, de obrigação não pecuniária prevista neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) 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;

### caso quaisquer das declarações prestadas pelas Cedentes e/ou Fiadores neste Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, incorretas, inconsistentes ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, desde que os efeitos decorrentes de tais declarações causem um efeito adverso relevante, a exclusivo critério da Cessionária e/ou dos titulares dos CRI, que seja apto a impedir a capacidade das Cedentes/Fiadores de cumprir as obrigações assumidas neste Contrato e demais Documentos da Operação ou que implique de qualquer forma no pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

### 

### vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer dívida ou obrigação perante terceiros, pelas Cedentes e/ou Fiadores, desde que os efeitos decorrentes de tal evento causem um efeito adverso relevante, a exclusivo critério da Cessionária e/ou dos titulares dos CRI, que seja apto a impedir a capacidade das Cedentes/Fiadores de cumprir as obrigações assumidas neste Contrato e demais Documentos da Operação ou que implique de qualquer forma no pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, não sanada no prazo previsto no respectivo contrato ou, em sua falta, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados 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 pelas Cedentes que inviabilizem a utilização Imóveis Lastro pelos Locatários, parcial ou integralmente, exceto se, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência o referido evento, as Cedentes, conforme o caso, comprovem a existência de um provimento jurisdicional ou ato administrativo que autorize a regular manutenção das atividades e/ou a regularidade dos Imóveis Lastro até a obtenção de tal licença, autorização, permissão ou alvará;

### inobservância da legislação ambiental e trabalhista vigentes aplicáveis às atividades das Cedentes, inclusive, mas não limitado àquelas relativas à saúde e segurança ocupacional e à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, desde que os efeitos decorrentes de tal evento causem um efeito adverso relevante, a exclusivo critério da Cessionária e/ou dos titulares dos CRI, que seja apto a impedir a capacidade das Cedentes/Fiadores de cumprir as obrigações assumidas neste Contrato e demais Documentos da Operação ou implique de qualquer forma no pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

### recusa da seguradora em pagar valores devidos a título de indenização em razão de sinistro (total ou parcial) dos Imóveis Lastro por motivo imputável às Cedentes e/ou Locatários, exceto na hipótese em que as Cedentes 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;

### caso ocorra a (a) decretação de falência dos Fiadores (b) pedido de autofalência formulado pelos Fiadores; (c) pedido de falência dos Fiadores, não contestado no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial dos Fiadores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) se os Fiadores, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades;

### 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 as Cedentes não comprovem a obtenção de efeito suspensivo da referida medida no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da decisão; ou (b) caso o cumprimento, pelas Cedentes e/ou Fiadores, das obrigações resultantes deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação de que sejam parte se torne contrário ou incompatível à legislação brasileira aplicável;

### 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 e os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, sobre as Cedentes, nos termos estabelecidos pelas Cláusulas 2.2.2, item iv, e 4.5, item xiii, exceto se (a) notificado a pagar referidos débitos, as Cedentes, conforme o caso, pagarem 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 as Cedentes tiverem sido notificadas, pela autoridade competente, a pagar referidos débitos. Para fins de acompanhamento, as Cedentes deverão comprovar trimestralmente à Cessionária, mediante envio de declaração conforme procedimento previsto na Cláusula Dez abaixo, o cumprimento desta obrigação;

### descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura e as Cedentes não o recomporem no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, conforme Cláusula 2.6.1 deste Contrato;

### em caso de desvalorização dos Imóveis Garantia em valor agregado superior a [•% (por cento)] do valor de venda em primeiro leilão descrito na Alienação Fiduciária, de acordo com o valor apurado em Laudo de Avaliação contratado anualmente pelas Cedentes, até a amortização ou o resgate integral dos CRI, às suas exclusivas expensas, o qual deverá entregue à Cessionária e ao Agente Fiduciário junto à declaração de conformidade prevista na Cláusula 5.4 abaixo;

### 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 de Imóveis) 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 protocolo da nova garantia, em caso de ocorrência de uma hipótese de Reforço de Garantia (conforme a Cláusula 2.1 do 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 e/ou registrado nos termos previsto no referido documento;

### protesto de títulos contra as Cedentes e/ou Fiadores, desde que os efeitos decorrentes de tal protesto causem um efeito adverso relevante, a exclusivo critério da Cessionária e/ou dos titulares dos CRI, que seja apto a impedir a capacidade das Cedentes/Fiadores de cumprir as obrigações assumidas neste Contrato e demais Documentos da Operação ou que implique de qualquer forma no pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

### inadimplemento, pelas Cedentes e/ou Fiadores, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou de qualquer decisão arbitral, em relação à qual não caiba recurso, contra as Cedentes e/ou Fiadores, desde que os efeitos decorrentes de tal evento causem um efeito adverso relevante, a exclusivo critério da Cessionária e/ou dos titulares dos CRI, que seja apto a impedir a capacidade das Cedentes/Fiadores de cumprir as obrigações assumidas neste Contrato e demais Documentos da Operação, ou que implique de qualquer forma no pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

### caso o Contrato de Locação Lucca e/ou os Contratos de Locação Complementar tenham sua vigência terminada, por qualquer motivo, a qualquer tempo;

### 

### se houver desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda total ou parcial da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização de qualquer um dos Imóveis, desde que impacte o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou as Garantias, conforme sentença judicial transitada em julgado; e

### caso as Cedentes recebam, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e não repassem tais recursos para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento, na forma prevista na Cláusula 1.10.2 acima.

* + 1. As Partes acordam que, observado o disposto no item “xix” da Cláusula 5.2 acima, apenas a rescisão dos Contratos de Locação Motriz não será considerada Evento de Recompra Compulsória Não Automática, sendo certo que, uma vez implementada a Condição Suspensiva prevista em cada um dos Contratos de Locação Complementar, se houver proposta de novo inquilino para quaisquer dos Contratos de Locação Complementar, a matéria deverá ser submetida à assembleia geral dos titulares dos CRI, convocada para este fim específico, a qual, se não aprovada, deverá ser justificada pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia.

* 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) pelas Cedentes, sendo que tal definição pode se referir apenas às Controladas das Cedentes se assim expressamente previsto; e

### 

### “Controladora” significa qualquer controladora (conforme definição de Controle) das Cedentes e/ou das sócias pessoas jurídicas.

### 

* 1. Declaração Anual. As Partes estabelecem ainda que, para fins de acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória, as Cedentes e os Fiadores deverão enviar declaração anual à Cessionária e ao Agente Fiduciário, conforme recebimento de solicitação nesse sentido pela Cessionária, até o que poderá ocorrer a partir do dia 31 de maio 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 às Cedentes 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. As Cedentes comprometem-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. Sem prejuízo da obrigação de comunicar um Evento de Recompra Compulsória prevista nesta Cláusula, as Cedentes deverão 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 recebimento de solicitação nesse sentido pela Cessionária.
  4. Procedimento para Recompra Compulsória: Na hipótese de Recompra Compulsória, seja em razão das hipóteses previstas na Cláusula 5.1 ou na Cláusula 5.2 acima, as Cedentes pagarão o Valor de Recompra no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar 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.
     1. Na ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória mencionado nas Cláusulas 5.1 ou 5.2, a Recompra Compulsória alcançará a totalidade dos Créditos Imobiliários.
     2. Salvo em caso de comprovado erro de cálculo, as Cedentes desde já reconhecem como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra informado pela Securitizadora.
     3. Uma vez integralmente pago o Valor de Recompra, as Cedentes sub-rogar-se-ão, 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 das Cedentes em relação a tais créditos.

* 1. Eventos de Multa Indenizatória: As Cedentes desde já se comprometem 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 as Cedentes pagarão 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. qualquer um dos Contratos de Locação Complementar tenha sua vigência terminada, por qualquer motivo, a qualquer tempo; 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 das Cláusulas 5.1 e 5.2 acima, não puder ser exercido por qualquer motivo.
   * 1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, as Cedentes pagarão à Securitizadora a multa indenizatória equivalente ao valor do Saldo Devedor (“Multa Indenizatória”).

* + 1. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, os direitos relativos aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão transferidos às Cedentes, que se sub-rogarão nos direitos da Securitizadora e passarão a ser as únicas e exclusivas titulares de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado dos seus respectivos Locatários em relação a tais Créditos Imobiliários eventualmente existentes.
    2. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pelas Cedentes, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora comprovando a ocorrência cumulativa do disposto na 5.8 acima, sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 11.1 abaixo.
    3. O pagamento da Multa Indenizatória dispensará o pagamento da Recompra Compulsória e vice-versa, de maneira que as Partes concordam, desde já, que as hipóteses de Recompra Compulsória Automática e Recompra Compulsória Não Automática, previstas nas Cláusulas 5.1 e 5.2 respectivamente, e as hipóteses de pagamento da multa Indenizatória, prevista na Cláusula 5.8, não poderão ocorrer de forma cumulativa.
  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 as Cedentes obrigam-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Securitizadora o Saldo Devedor na forma das Cláusulas 5.1, 5.2 ou 5.8 acima, conforme o caso, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, bem como a excussão das Garantias para a quitação do Valor de Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, conforme o caso, poderá ocorrer 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: As Cedentes poderão, 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 deverá ser 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 ser em 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 (“Prêmio” e “Valor da Recompra Facultativa”, respectivamente);
3. 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)** as Cedentes deverão pagar o Valor da Recompra Facultativa à Cessionária, por meio de transferência de recursos imediatamente disponíveis para a Conta Centralizadora, e **(b)** a Cessionária deverá retroceder os Créditos Imobiliários às Cedentes, 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.
   1. Amortização Extraordinária. Sem prejuízo da amortização programada dos CRI, os CRI poderão ser amortizados de forma antecipada e obrigatória, total ou parcialmente, mediante utilização (“Amortização Extraordinária”): **(i)** de recursos oriundos de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), sem qualquer prêmio ou penalidade; **(ii)** de recursos oriundos de pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, conforme previsto neste instrumento e no Contrato de Cessão Fiduciária, sem qualquer prêmio ou penalidade; e **(iii)** de qualquer recurso excedente disponível na Conta Centralizadora após o cumprimento das obrigações pecuniárias mensais previstas no Termo de Securitização.
      1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.11 acima e dos pagamentos referentes à amortização programa dos CRI, até o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (“Data de Amortização Extraordinária Obrigatória”), deverá ser promovida amortização extraordinária dos CRI, sem qualquer prêmio ou penalidade, em quantas tranches forem necessárias, até o montante equivalente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões reais) líquidos (“Amortização Extraordinária Obrigatória” e “Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória”, respectivamente), mediante utilização **(i)** de todo e qualquer recurso proveniente dos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária; e/ou **(ii)** de todo e qualquer recurso excedente disponível na Conta Centralizadora após o cumprimento das obrigações pecuniárias mensais previstas no Termo de Securitização. Caso até a Data de Amortização Extraordinária Obrigatória a Cessionária não tenha promovido a Amortização Extraordinária Obrigatória por falta de recursos suficientes depositados na Conta Centralizadora, as Cedentes obrigam-se solidariamente a transferir, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Cessionária neste sentido, recursos próprios para a Conta Centralizadora em valor suficiente para que se efetue o pagamento integral da Amortização Extraordinária Obrigatória, sendo certo que, caso não o faça, ficará configurado um Evento de Recompra Compulsória Não Automática, nos termos e condições previstos neste Contrato.
      2. A Cessionária utilizará os recursos depositados na Conta Centralizadora para realizar a amortização extraordinária dos CRI conforme o recebimento dos respectivos recursos. Os pagamentos de amortização extraordinária deverão ocorrer nas mesmas Datas de Pagamento dos CRI.
      3. A amortização extraordinária deverá atingir todos os CRI, indistintamente, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário, devendo a Cessionária comunicar tal evento ao Agente Fiduciário e à B3 com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data em que ocorrerá a amortização extraordinária. A Cessionária elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.
4. **CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E INDENIZAÇÃO**
   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 as Cedentes continuarão responsáveis 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, a Lucca e a Motriz, conforme aplicável, na qualidade de locatárias dos Imóveis Lastro, 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 e/ou o Agente Fiduciário Indene de Responsabilidade: A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, as Cedentes e os Fiadores se obrigam a indenizar e manter a Cessionária e o Agente Fiduciário (“Partes Indenizáveis”), indenes contra quaisquer obrigações, responsabilidades, contingências, perdas, danos, prejuízos, reclamações, notificações, ações, processos, investigações, autuações, decisões (incluindo, mas sem limitação, judiciais, administrativas ou arbitrais), multas, juros, penalidades, custos e despesas comprovadamente incorridas (“Perdas”), existentes, incorridas ou sofridas por qualquer uma das Partes Indenizáveis, originadas de ou relacionadas a: **(i)** falsidade, insuficiência, omissão, erro, inexatidão e/ou incorreção contida nas declarações e garantias prestadas pelas Cedentes e pelos Fiadores neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação; **(ii)** ação ou omissão dolosa ou culposa das Cedentes e/ou dos Fiadores; **(iii)** quaisquer obrigações de qualquer natureza das Cedentes e/ou dos Fiadores que possam vir a ser imputadas ou de outra forma cobradas das Partes Indenizáveis, que sejam anteriores ou posteriores à Data de Emissão; **(iv)** não cumprimento, parcial ou total, de qualquer avença ou obrigação das Cedentes e/ou dos Fiadores contida neste Contrato e nos Documentos da Operação; e **(v)** demandas, ações ou processos promovidos pelas Cedentes, Fiadores e/ou terceiros interessados, para discutir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e/ou as Garantias, identificadas ou não no curso do processo de diligência legal ou por meio das declarações e garantias prestadas pelas Cedentes e pelos Fiadores no âmbito deste Contrato e dos Documentos da Operação, de conhecimento ou não da Cessionária e/ou do Agente Fiduciário, ficando as Cedentes e os Fiadores igualmente obrigados a requerer a exclusão de qualquer uma das Partes Indenizáveis do polo passivo de qualquer demanda, ação ou processo acima relacionado.
      1. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, as Cedentes e os Fiadores se obrigam a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses das Partes Indenizáveis contra as Perdas mencionadas nesta Cláusula 6.3.
      2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 6.3 abrange, inclusive, o reembolso, pelas Cedentes, de custas processuais, honorários advocatícios e desembolsos que venham a ser razoavelmente incorridos pelas Partes Indenizáveis, seus administradores e sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários, deste Contrato, dos Contratos de Garantia e dos demais Documentos da Operação.
      3. As Cedentes e os Fiadores deverão pagar, em caráter solidário, qualquer valor devido em decorrência das estipulações previstas na Cláusula 6.3 no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Parte Indenizável, 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.
   4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.3 acima, as Cedentes e os Fiadores solidariamente obrigam-se a, durante toda a vigência deste Contrato, regularizar e/ou fazer com que sejam regularizadas, todas e quaisquer pendências administrativas, financeiras, judiciais e/ou extrajudiciais referentes às obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, incluindo mas não se limitando à adesão e/ou ao pagamento das parcelas vinculadas a programas de refinanciamento e/ou parcelamento de débitos de natureza tributária junto às autoridades governamentais, que recaiam diretamente sobre os Créditos Imobiliários, de modo a sempre manter, durante a vigência deste Contrato e demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, e a Cessionária, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário em benefício dos titulares dos CRI, indene em relação à qualquer Perda.
      1. Para fins de acompanhamento da obrigação prevista na Cláusula 6.4, a Cessionária poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, solicitar às Cedentes e aos Fiadores o envio de documentos e a prestação de informações necessárias, pela Cedente e pelos Fiadores, para verificação da situação de suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei que recaiam diretamente sobre os Créditos Imobiliários.
      2. As Cedentes e Fiadores se comprometem a utilizar, sempre que necessário, a totalidade ou parcela dos recursos arrecadados na presente operação para cumprimento da obrigação prevista na Cláusula 6.4, sendo certo que a violação das Cedentes e dos Fiadores da obrigação prevista nesta Cláusula está sujeita à caracterização de um Evento de Recompra Compulsória, nos termos e condições previstos neste 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 pelas Cedentes perante a Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), em especial, mas sem se limitar, aos valores referentes à Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória e Multa Indenizatória; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos descritos no Anexo V 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 dos Imóveis 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 1 e a Cessionária (“Alienação Fiduciária de Imóveis” e “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 1, sua alienação ou transferência, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
     2. Cessão Fiduciária Recebíveis Lucca. Será constituída cessão fiduciária (i) dos recebíveis de titularidade da Cedente 1, que venham a existir no futuro, caso se proceda eventualmente a alienação do Imóvel 1 para terceiro adquirente, 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, a ser constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*” a ser celebrado entre a Lucca e a Securitizadora (“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente” e “Contrato de Cessão Fiduciária”, e quando referido em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os “Contratos de Garantia”). Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente serão integralmente transferidos à Conta Centralizadora e destinados à amortização extraordinária dos CRI, conforme disposto neste instrumento e no Termo de Securitização.
     3. Fiança: Os Fiadores, na condição de garantidores solidários e principais pagadores juntamente com as Cedentes, 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 as Cedentes, 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 as Cedentes, enquanto persistirem quaisquer obrigações ou responsabilidades das Cedentes em decorrência dos Documentos da Operação 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 das Cedentes, 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 das Cedentes, pagar o valor das Obrigações Garantidas devido e não pago pelas Cedentes nos termos deste Contrato de Cessão. O pagamento deverá ser realizado de acordo com instruções recebidas da Cessionária.
        4. Nenhuma objeção ou oposição das Cedentes poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Cessionária.
        5. Os cônjuges dos Srs. Lupércio Neto e Leopoldo, para os fins do artigo 1.067, inciso III do Código Civil Brasileiro, deverão manifestar na forma do modelo constante do Anexo VI ao presente instrumento, 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 pelas Cedentes 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 das Cedentes 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 pelas próprias Cedentes, 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 das Cedentes 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 e demais Documentos da Operação, 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 das Cedentes, 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, de quaisquer recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora que seja titular.

**CLÁUSULA OITAVA – SEGUROS DOS IMÓVEIS LASTRO**

1. 1. Seguro Patrimonial: Nos termos deste Contrato, as Cedentes obrigam-se a tomar todas as medidas de forma a assegurar a vigência do seguro patrimonial dos Imóveis Lastro até a amortização ou o resgate integral dos CRI, 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, devendo comprovar a vigência das apólices sempre que solicitado pelo Cessionário.

**CLÁUSULA NONA – NOTIFICAÇÃO AOS LOCATÁRIOS**

1. 1. Notificação dos Locatários: Para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, as Cedentes deverão enviar aos Locatários notificação escrita (nos termos do modelo constante do Anexo IV a este Contrato de Cessão), com aviso de recebimento, a respeito da presente Cessão de Créditos, observado o prazo estabelecido na Cláusula 1.10.1 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 as Cedentes:

**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: [•] / [•]

**MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**

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

Caieiras - SP

07717-200

At.: [•] / [•]

Telefone: ([•]) [•] - [•]

E-mail: [•] / [•]

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: As Cedentes desde já reconhece suas respectivas responsabilidades pelo pagamento integral das despesas indicadas no Anexo V deste Contrato de Cessão.
   17. Solidariedade. Para todos os fins do presente Contrato e dos Documentos da Operação, as Cedentes 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 de Cessão, 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. As Cedentes entregam neste ato à Cessionária 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e dos Contratos de Locação Complementar, bem como cópias simples digitalizadas (PDF) dos Contratos de Locação Lastro e cópias autênticas das matrículas dos Imóveis Garantia (“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.

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 6 (seis) vias de igual teor e forma ou eletronicamente, conforme aplicável, 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 1/8 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”,* *celebrado em [●] de [●] de [●])*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*(Cessionária)*

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

*(Página de assinaturas 2/8 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)*

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

*(Página de assinaturas 3/8 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

**MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**

*(Cedente 2)*

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

*(Página de assinaturas 4/8 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

**TORRES ASSETS NEDERLAND B.V**

*(Fiador 1)*

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

*(Página de assinaturas 5/8 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

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

**LUPÉRCIO FRANÇA TORRES**

*(Fiador 2)*

*(Página de assinaturas 6/8 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

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

**LUPÉRCIO TORRES NETO**

*(Fiador 3)*

*(Página de assinaturas 7/8 do “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de [●])*

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

**LEOPOLDO POGGIO TORRES**

*(Fiador 4)*

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

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

**FÁBIO GONÇALVES TORRES**

*(Fiador 5)*

**TESTEMUNHAS**:

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

**ANEXO I**

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

## **DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

**ANEXO I.A**

(i) Imóvel 1: 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-se 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 1”). O Imóvel 1 encontra-se cadastrado, de acordo com a Av. 15, de 26 de dezembro de 2012, pelo Contribuinte n.º 209.009.0002-2 (desmembrado do 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 1 foi adquirido pela Fiduciante por meio de conferência de bens, nos termos do Instrumento Particular da Segunda Alteração do Contrato Social, datado de 22 de outubro de 2012, registrada na JUCESP sob o n.º 512.63/12-0, em sessão de 27/11/2012, devidamente registrada na matrícula do Imóvel 1 sob o registro n.º R.16, em 26 de dezembro de 2012.

(ii) Imóvel 2: uma área de terras com 25.250,00m², situada na Estrada Velha de São Paulo – Campinas, na Fazenda Anastácio Capuava, no distrito do Jaraguá, que assim se descreve e confronta: “partindo-se do ponto 1, 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 2”). O Imóvel 2 encontra-se cadastrado, de acordo com a Av. 16, de 26 de dezembro de 2012, pelo de Contribuinte n.º 209.009.0003-0 (desmembrado do 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 2 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 2 sob o registro n.º R.17, em 26 de dezembro de 2012.

**ANEXO I.B**

(iii) Imóvel 3: uma área de terra desmembrada da Fazenda Cruzeiro, medindo 100m (cem metros) de frente, 124,62m (cento e vinte e quatro metros e sessenta e dois centímetros) de fundo, 225 (duzentos e vinte e cinco metros) do lado direito e 193 (cento e noventa e três metros) do lado esquerdo, terra para própria construção, situada na Av. Eduardo Froes da Motta, Feira de Santana/BA, limitando-se a frente com a Av. Eduardo Froes da Motta, do direito com a rua em abertura, lado esquerdo com o Sr. Maria de Nazare de Carvalho Lima e sua esposa e fundo com o herdeiro de Arivaldo Jose Moreira de Carvalho, havido por herança no falecimento de seu pai e sogro Homero Falcão de Carvalho, devidamente registrado na Matricula nº 28.509, do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana/BA (“Imóvel 3”). Por fim, o Imóvel 3 foi adquirido pela Fiduciante por meio de escritura pública de compra e venda, datada de 18 de fevereiro de 1993, lavrada nas notas do Cartório da Comarca de Conceição do Jacuípe, no livro 35, folhas 168, devidamente registrada na matrícula do Imóvel 3 sob o registro nº R.1, em 15 de abril de 1993.

(iv) Imóvel 4: uma área de terra medindo 21.167,50m² (vinte e um mil, cento e sessenta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros de metros quadrados), situado no Parque Industria CIA-SUL, no Município de Simões Filho - BA, na Vila CIA – AEROPORTO, Km 01, desmembrada do remanescente da Fazenda Aratu – Cotegipe, com as seguintes características e confrontações. Partindo-se do ponto “A”, situado a 50,00m do eixo da Via CIA - AEROPORTO e no canto da cerca que limita a área da UNIÃO BAHIA VEÍCULOS, segue-se por esta cerca até a distância de 165,00m (cento e sessenta e cinco metros) encontrando-se, aí, o ponto “B”; daí com uma deflexão a direita de 12100’ e distância de 92,00m (noventa e dois metros), encontra-se o ponto “C”; daí com uma deflexão a esquerda de 6600’ e a distância de 72,00m (setenta e dois metros), encontrado o ponto “D”; daí uma deflexão a direita de 12500’ e a distância de 60,00m (sessenta metros), limitando-se com o terrenos do CIA, encontra-se o ponto “E”, situado na faixa de domínio da Via CIA – AEROPORTO; daí com uma deflexão da direita a de 9000’ e a distância de 130,00m (cento e trinta metros), retorna-se ao ponto “A”, fechando-se, assim, uma área de 21.167,50m² (vinte e um mil, cento e sessenta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros de metros quadrados) devidamente registrado na Matricula nº 005, na ficha 006 - Registro Geral de Imóveis do 1º Oficio de Registro de Imóveis de Simões Filho/BA (“Imóvel 4”). Por fim, o Imóvel 4 foi adquirido pela Fiduciante por meio escritura pública de compra e venda, datada de 28 de junho de 1990, lavrada nas notas do Tabelião da Comarca de Candeias-BA, as fls. 67 a 69, do livro 007 sob nº de ordem 662, devidamente registrada na matrícula do Imóvel 4 sob o registro nº R.1 em 09 de julho de 1990.

\*\*\*

**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 Lucca”) | | | | | | | | | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 06.057.223/0001-71 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Avenida Ayrton Senna, n.º 6.000, LOT 2, PAL 48959 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | Anexo A | | | Cidade | Rio de Janeiro | | UF | RJ | CEP | | | | 22775-005 | |
| Razão Social: **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO** (“Fiadora do Contrato de Locação Lucca”) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 Lucca"). | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$ 34.409.597,98 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, quinhentos e noventa e sete reais e noventa e oito centavos), em 7de outubro de 2020, acrescido de eventuais valores variáveis que venham a ser devidos pela Locatária, conforme estabelecido no Contrato de Locação Lucca. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. Fração Representada Dos Créditos Imobiliários: 100% (cem por cento). | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEIS** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 [●] de [●] de [●] e [●] de setembro de 2035. | | | | | | | |
| 7.2. Valor total da CCI: | | | | | | | | R$ 34.409.597,98 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, quinhentos e noventa e sete reais e noventa e oito centavos), em [7]de [outubro]de [2020], 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 setembro de 2035. | | | | | | | |
| 7.8. Encargos moratórios: | | | | | | | | 2% de multa, acrescido de 1% ao mês de juros de mora. | | | | | | | |
| 7.9. Condição Resolutiva: | | | | | | | | Nos termos dos artigos 127 e 128 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), caso as condições suspensivas descritas na Cláusula 1.1.1 do Contrato de Locação Complementar 2 sejam implementadas, esta CCI será cancelada, hipótese em que a CCI 4 se tornará eficaz. | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **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: **MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI** | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **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: **GOTEMBURGO VEÍCULOS LTDA.** (“Locatária Motriz”) | | | | | | | | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 02.233.622/0001-95 | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Via Centro, n.º 375-A | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | - | | Cidade | Simões Filho | | UF | BA | CEP | | | | 43700-000 | |
| Razão Social: **RICARDO BERNADINO PAMPLONA** (“Fiador do Contrato de Locação Imóvel 3”) | | | | | | | | | | | | | | |
| CPF/ME: 520.293.609-53 | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Avenida Lafayete Coutinho, nº 496 | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | - | | Cidade | Salvador | | UF | BA | CEP | | | | 40015-160 | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **4. TÍTULO:** “*Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial*” celebrado entre Emitente e Locatária, em 11 de dezembro de 2001, conforme aditado ("Contrato de Locação Imóvel 3"). | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$ 5.317.460,19(cinco milhões, trezentos e dezessete mil, quatrocentos e sessenta reais e dezenove centavos), em 7 de outubro de 2020, acrescido de eventuais valores variáveis que venham a ser devidos pela Locatária, conforme estabelecido no Contrato de Locação Imóvel 3. | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. Fração Representada Dos Créditos Imobiliários: 100% (cem por cento). | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEIS** | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1. Matrícula: | | | | 28.509 | | CARTÓRIO: | | | | 1º | | | | |
| Endereço: Avenida Eduardo Fróes da Mota, nº 17.695, Bairro Jardim Cruzeiro | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | | - | Cidade | Feira de Santana | | UF | BA | CEP | | | 44024-066 | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | | | | | | |  | | | | | | | |
| 7.1. Prazo da CCI: | | | | | | | Período compreendido entre [●]de [●]de [●]e 11 de dezembro de 2025. | | | | | | | |
| 7.2. Valor total da CCI: | | | | | | | R$ 5.317.460,19(cinco milhões, trezentos e dezessete mil, quatrocentos e sessenta reais e dezenove centavos), em 7 de outubro de 2020**,** conforme item 5 desta CCI. | | | | | | | |
| 7.3. Forma de atualização monetária: | | | | | | | Sem atualização pré-definida. | | | | | | | |
| 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 5 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 dezembro de 2025. | | | | | | | |
| 7.8. Encargos moratórios: | | | | | | | 2% de multa, acrescido de 1% ao mês de juros de mora. | | | | | | | |
| 7.9. Condição resolutiva: | | | | | | | Nos termos dos artigos 127 e 128 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), caso as condições suspensivas descritas na Cláusula 1.1.1 do Contrato de Locação Complementar 3 sejam implementadas, esta CCI será cancelada, hipótese em que a CCI 5 se tornará eficaz. | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **8. GARANTIA** | | | | | | | Sem garantia real imobiliária. | | | | | | | |

**CCI 3**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** | | | | | | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:**  **SÃO PAULO, [●] de [●] de [●]** | | | | | | | |
| **SÉRIE** | Única | | | | **NÚMERO** | | | 3 | **TIPO DE CCI** | | | Integral | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **1.EMITENTE** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Razão Social: **MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **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: **GOTEMBURGO VEÍCULOS LTDA.** (“Locatária Motriz”) | | | | | | | | | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 02.233.622/0001-95 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Via Centro, n.º 375-A | | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | - | | | Cidade | Simões Filho | | UF | BA | CEP | | | | 43700-000 | |
| Razão Social: **RICARDO BERNADINO PAMPLONA** (“Fiador do Contrato de Locação Imóvel 4”) | | | | | | | | | | | | | | | |
| CPF/ME: 520.293.609-53 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endereço: Avenida Lafayete Coutinho, nº 496 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | - | | | Cidade | Salvador | | UF | BA | CEP | | | | 40015-160 | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **4. TÍTULO:** “*Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial*” celebrado entre Emitente e Locatária, em 11 de dezembro de 2001, conforme aditado ("Contrato de Locação Imóvel 4"). | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$ 4.908.424,50(quatro milhões, novecentos e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e cinquenta centavos), em 7 de outubro de 2020, acrescido de eventuais valores variáveis que venham a ser devidos pela Locatária, conforme estabelecido no Contrato de Locação Imóvel 4. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. Fração Representada Dos Créditos Imobiliários: 100% (cem por cento). | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEIS** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1. Matrícula: | | | | 05 | | | CARTÓRIO: | | | | 1º | | | | |
| Endereço: Parque Industrial Cia Sul, Rodovia Cia Aeroporto, Km 1, s/n | | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | | - | | Cidade | Simões Filho | | UF | BA | CEP | | | 43700-000 | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | | | | | | | |  | | | | | | | |
| 7.1. Prazo da CCI: | | | | | | | | Período compreendido entre [●]de [●]de [●]e 11 de dezembro de 2025. | | | | | | | |
| 7.2. Valor total da CCI: | | | | | | | | R$ 4.908.424,50(quatro milhões, novecentos e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e cinquenta centavos), em 7 de outubro de 2020, conforme item 5 desta CCI. | | | | | | | |
| 7.3. Forma de atualização monetária: | | | | | | | | Sem atualização pré-definida. | | | | | | | |
| 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 5 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 dezembro de 2025. | | | | | | | |
| 7.8. Encargos moratórios: | | | | | | | | 2% de multa, acrescido de 1% ao mês de juros de mora. | | | | | | | |
| 7.9. Condição resolutiva: | | | | | | | | Nos termos dos artigos 127 e 128 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), caso as condições suspensivas descritas na Cláusula 1.1.1 do Contrato de Locação Complementar 4 sejam implementadas, esta CCI será cancelada, hipótese em que a CCI 6 se tornará eficaz. | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **8. GARANTIA** | | | | | | | | Sem garantia real imobiliária. | | | | | | | |

**CCI 4**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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. DEVEDORA** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Razão Social: **MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI** (“Locatária Lucca”) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 as Emitente, em [●] de [●] de 2020 ("Contrato de Locação Complementar 2"), com início a partir do implemento das condições suspensivas previstas na Cláusula 1.1.1 do Contrato de Locação Complementar 2, por meio do qual foram locados, sob condição suspensiva, o Imóvel descrito no item 6 desta CCI. | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$ 34.409.597,98 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, quinhentos e noventa e sete reais e noventa e oito centavos), em 7de outubro de 2020, acrescido de eventuais valores variáveis que venham a ser devidos pela Locatária, conforme estabelecido no Contrato de Locação Complementar 2. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. Fração Representada Dos Créditos Imobiliários: 100% (cem por cento). | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEIS** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 30 de setembro de 2035. | | | | | | | |
| 7.2. Valor total da CCI: | | | | | | | | R$ 34.409.597,98 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, quinhentos e noventa e sete reais e noventa e oito centavos), em 7de outubro de 2020**,** 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 30 de setembro de 2035. | | | | | | | |
| 7.8. Encargos moratórios: | | | | | | | | 2% de multa, acrescido de 1% ao mês de juros de mora. | | | | | | | |
| 7.9. Condição suspensiva: | | | | | | | | A eficácia desta CCI está condicionada ao implemento das condições suspensivas descritas na Cláusula 1.1.1 do Contrato de Locação Complementar 2, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **8. GARANTIA** | | | | | | | | Sem garantia real imobiliária. | | | | | | | |

**CCI 5**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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: **MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI** | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **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: **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 | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **4. TÍTULO:** “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais com Condição Suspensiva e Outras Avenças*” celebrado entre as Emitente, em [●] de [●] de 2020 ("Contrato de Locação Complementar 3"), com início a partir do implemento das condições suspensivas previstas na Cláusula 1.1.1 do Contrato de Locação Complementar 3, por meio do qual foram locados, sob condição suspensiva, o Imóvel descrito no item 6 desta CCI. | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$ 5.317.460,19(cinco milhões, trezentos e dezessete mil, quatrocentos e sessenta reais e dezenove centavos), em 7 de outubro de 2020, acrescido de eventuais valores variáveis que venham a ser devidos pela Locatária, conforme estabelecido no Contrato de Locação Complementar 3. | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. Fração Representada Dos Créditos Imobiliários: 100% (cem por cento). | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEIS** | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1. Matrícula: | | | | 28.509 | | CARTÓRIO: | | | | 1º | | | | |
| Endereço: Avenida Eduardo Fróes da Mota, nº 17.695, Bairro Jardim Cruzeiro | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | | - | Cidade | Feira de Santana | | UF | BA | CEP | | | 44024-066 | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | | | | | | |  | | | | | | | |
| 7.1. Prazo da CCI: | | | | | | | Período compreendido entre [●]de [●]de [●]e 11 de dezembro de 2025. | | | | | | | |
| 7.2. Valor total da CCI: | | | | | | | R$ 5.317.460,19(cinco milhões, trezentos e dezessete mil, quatrocentos e sessenta reais e dezenove centavos), em 7 de outubro de 2020conforme item 5 desta CCI. | | | | | | | |
| 7.3. Forma de atualização monetária: | | | | | | | Sem atualização pré-definida. | | | | | | | |
| 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 5 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 dezembro de 2025. | | | | | | | |
| 7.8. Encargos moratórios: | | | | | | | 2% de multa, acrescido de 1% ao mês de juros de mora. | | | | | | | |
| 7.9. Condição suspensiva: | | | | | | | A eficácia desta CCI está condicionada ao implemento das condições suspensivas descritas na Cláusula 1.1.1 do Contrato de Locação Complementar 3, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| **8. GARANTIA** | | | | | | | Sem garantia real imobiliária. | | | | | | | |

**CCI 6**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** | | | | | | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:**  **SÃO PAULO, [●] de [●] de [●]** | | | | | | | |
| **SÉRIE** | Única | | | | **NÚMERO** | | | 3 | **TIPO DE CCI** | | | Integral | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **1.EMITENTE** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Razão Social: **MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **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: **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 | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **4. TÍTULO:** “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais com Condição Suspensiva e Outras Avenças*” celebrado entre as Emitente, em [●] de [●] de 2020 ("Contrato de Locação Complementar 4"), com início a partir do implemento das condições suspensivas previstas na Cláusula 1.1.1 do Contrato de Locação Complementar 4, por meio do qual foram locados, sob condição suspensiva, o Imóvel descrito no item 6 desta CCI. | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$ 4.908.424,50(quatro milhões, novecentos e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e cinquenta centavos), em 7 de outubro de 2020, acrescido de eventuais valores variáveis que venham a ser devidos pela Locatária, conforme estabelecido no Contrato de Locação Complementar 4. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. Fração Representada Dos Créditos Imobiliários: 100% (cem por cento). | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEIS** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1. Matrícula: | | | | 05 | | | CARTÓRIO: | | | | 1º | | | | |
| Endereço: Parque Industrial Cia Sul, Rodovia Cia Aeroporto, Km 1, s/n | | | | | | | | | | | | | | | |
| Complemento | | | - | | Cidade | Simões Filho | | UF | BA | CEP | | | 43700-000 | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | | | | | | | |  | | | | | | | |
| 7.1. Prazo da CCI: | | | | | | | | Período compreendido entre [●]de [●]de [●]e 11 de dezembro de 2025. | | | | | | | |
| 7.2. Valor total da CCI: | | | | | | | | R$ 4.908.424,50(quatro milhões, novecentos e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e cinquenta centavos), em 7 de outubro de 2020, conforme item 5 desta CCI. | | | | | | | |
| 7.3. Forma de atualização monetária: | | | | | | | | Sem atualização pré-definida. | | | | | | | |
| 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 5 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 dezembro de 2025. | | | | | | | |
| 7.8. Encargos moratórios: | | | | | | | | 2% de multa, acrescido de 1% ao mês de juros de mora. | | | | | | | |
| 7.9. Condição suspensiva: | | | | | | | | A eficácia desta CCI está condicionada ao implemento das condições suspensivas descritas na Cláusula 1.1.1 do Contrato de Locação Complementar 4, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **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 Lucca 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 1 dada em favor do Banco Bradesco. Ainda, conforme averbação registrada na matrícula do Imóvel 1 sob n.º Av.24, em 21 de dezembro de 2018, as Partes aditaram a CCB Bradesco, de forma a constar que a Lucca 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) [INCLUIR DADOS DA CCB PONTE]

**\*\*\***

**ANEXO III**

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 das Cedentes:**

1. remuneração 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, estimadas em R$ [●] ([●]), sendo certo que todas as despesas necessárias à formalização e registros de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação serão igualmente de responsabilidade das Cedentes;
6. honorários do assessor legal, desde que previamente autorizadas e previstas nos Documentos da Operação;
7. despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
8. remuneração recorrente das Emitentes, 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 R$ [●] ([●]) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. 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 pelas Emitentes 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 pelas Cedentes;
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 das Cedentes, que não pagas por estas.

**C – Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade das Emitentes 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.

**ANEXO IV**

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

**MODELO DE NOTIFICAÇÃO AOS LOCATÁRIOS**

(*Local e data*)

À  
(*Denominação Social Completa do Cliente)*(*Endereço)*

C/C:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**  
Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi

CEP 04.533-004

São Paulo – SP   
At.: Ila Sym e Juliane Effting   
Telefone: (11) 3320-7474   
E-mail: [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br); [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br)

Ref. **NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS**

Prezado Senhor:

A **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”) ou **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 35.601.974.343, neste ato representada na forma de seu ato constitutivo (“Cedente”)];”), vem, por meio da presente notificação, informar a V.Sas., para os efeitos do artigo 290 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), que CEDEU, em caráter definitivo, nos termos do artigo 286 do Código Civil, à **ISEC SECURITIZADORA S.A.** (CNPJ/ME n.º 08.769.451/0001-08) (“Securitizadora”), todos os direitos e créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação [●] celebrado entre a Cedente e V.Sas. em [●] de [●] de [●] (“Contrato” e “Cessão”, respectivamente).

Em razão da Cessão mencionada acima, ficam V. Sas. notificados e instruídos, em caráter irrevogável e irretratável, independentemente de qualquer anuência ou assinatura da Cedente, a efetuar o pagamento de todos e quaisquer montantes devidos à Cedente nos termos do Contrato, para o fim de obter a correspondente quitação, unicamente na conta corrente n.º 3100, agência 36105-8, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, indicada na comunicação ou nos boletos a serem enviados a V. Sas, conforme seja o caso.

Declaramos, por fim, que esta notificação é feita em caráter irrevogável e irretratável, razão pela qual eventual alteração quanto aos termos e condições aqui dispostos dependerá obrigatoriamente de prévia autorização e assinatura, em conjunto, dos representantes legais da Securitizadora.

Informamos que permanecem válidas e em pleno vigor todas as condições do Contrato, bem como as obrigações assumidas por V.Sas. em razão da celebração do referido Contrato.

Atenciosamente,

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

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

Ou

**MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**

**ANEXO VI**

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

**DECLARAÇÃO**

**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”); **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”, em conjunto com Lucca, simplesmente “Cedentes”); **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"); **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”); **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 Torres Assets, Lupércio Torres, 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 as Cedentes, 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 pelas Cedentes 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 pelas Cedentes 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 2.3 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. As Cedentes estão 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*]

\*\*\*

**ANEXO VI**

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

**MODELO DE OUTORGA UXÓRIA**

**TERMO DE OUTORGA UXÓRIA**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma do direito, [**CÔNJUGE**], [nacionalidade], [profissão], portadora da cédula de identidade RG n.º [•] SSP/[•], inscrita no CPF/ME sob o n.º [•] (“Outorgante”), casada sob o regime da [•] com [•], [nacionalidade], [profissão], portador da cédula de identidade RG n.º [•] SSP/[•], inscrito no CPF/ME sob o n.º [•] (“[•]”), ambos residentes e domiciliados na Cidade de [•], Estado de [•], na Rua Guará n.º [•], Sumaré, CEP [•], **DECLARA** o quanto segue:

A Outorgante tem conhecimento de que [•] firmou: **(i)** em [•] de [•] de 2020, na condição de avalista, a Cédula de Crédito Bancário de n.º [•] (“CCB”), celebrada entre **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 (“Lucca”) e **MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR E À EMPRESA DE PEQUENO PORTE LTDA**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.765, 1º Andar, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 11.581.339/0001-45; e **(ii)** em [•] de [•] de 2020, na condição de interveniente anuente e garantidor fidejussório das obrigações oriundas do Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) e do 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. (“Contrato de Distribuição”, em conjunto com a CCB e o Contrato de Cessão, “Contratos Garantidos”), celebrados entre Lucca, **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, (“Motriz”) e **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001- (“Securitizadora”).

A Outorgante tem ciência de que os Contratos Garantidos fazem parte da 88ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da Securitizadora, 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) que é composta pelos (a) Contratos Garantidos; (b) Contratos de Locação Lastro; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) as CCI; (e) os Contratos de Garantia; (f) o Termo de Securitização; (g) as declarações de investidores profissionais dos CRI; e (h) os boletins de subscrição dos CRI (em conjunto, “Documentos da Operação”, conforme descritos no Anexo I).

A Outorgante, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, sem qualquer induzimento ou coação, manifesta sua total e irrestrita concordância com a integralidade do conteúdo e com os termos e condições estabelecidos nos Contratos Garantidos e com os Documentos da Operação, no que for cabível, com a assunção por [•] das obrigações ali contidas, obrigando-se a ratificá-las integralmente, em juízo ou perante terceiros, se porventura convocada para tanto por quem quer que seja.

São Paulo - SP, [•] de [•] de 2020

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

[**CÔNJUGE**]

**Anexo I do TERMO DE OUTORGA UXÓRIA**

Documentos da Operação

Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas no Termo de Outorga Uxória, terão o significado previsto abaixo ou nos respectivos Documentos da Operação; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Outorga Uxória a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

**(a)** Contratos Garantidos: conforme definição no texto do Termo de Outorga Uxória.

**(b)** Contratos de Locação Lastro:

**b.i.** Contrato de Locação Lucca: O imóvel de propriedade da Lucca correspondente à área de terras com 25.250,00 m2, com benfeitorias consistentes em galpões e escritórios, situado na Estrada Velha de São Paulo-Campinas, na Fazenda Anastácio Capuava, no Distrito de Jaraguá, Município, Comarca e 18ª Circunscrição Imobiliária da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula n.º 7.768, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel 2”) 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 Lucca”), por meio de “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*”, firmado entre a Lucca, o Locatário Lucca e, na qualidade de fiadora, a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, n.º 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 47.508.411/0001-56 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.089.901, em 30 de outubro de 2015, conforme posteriormente aditado em 13 de maio de 2016, 09 de setembro de 2016, 06 de fevereiro de 2017, 05 de julho de 2017, 18 de agosto de 2017 e 27 de setembro de 2017 (“Contrato de Locação Lucca”),

**b.ii.** Contratos de Locação Motriz: O imóvel de propriedade 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, Estado da Bahia (“Imóvel 3”) e o imóvel de propriedade 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, Estado da Bahia (“Imóvel 4”) são atualmente locados para **GOTEMBURGO VEÍCULOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Via Centro, n.º 375-A, Cia Sul, na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, CEP 43700-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.233.622/0001-95 (“Locatário Motriz”) por meio de contratos de locação firmados entre a Motriz e o Locatário Motriz em 11 de dezembro de 2001, ambos conforme posteriormente aditados em 09 de fevereiro de 2006, 12 de dezembro de 2011, 24 de novembro de 2014 e 06 de julho de 2016 (respectivamente, “Contrato de Locação Imóvel 3” e “Contrato de Locação Imóvel 4);

**b.iii.** Contrato de Locação Complementar 2: o “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, tendo por objeto a locação do Imóvel 2, nos termos acordados no referido instrumento, por meio do qual, uma vez implementadas determinadas condições suspensivas, a Motriz compromete-se a pagar à Lucca a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis e aos 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;

**b.iv.** Contrato de Locação Complementar 3: o “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, tendo por objeto a locação do Imóvel 3, nos termos acordados no referido instrumento, por meio do qual, uma vez implementadas determinadas condições suspensivas, a Lucca compromete-se a pagar à Motriz a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis e aos 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; e

**b.v.** Contrato de Locação Complementar 4: o “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, tendo por objeto a locação do Imóvel 4, nos termos acordados no referido instrumento por meio do qual, uma vez implementadas determinadas condições suspensivas, a Lucca compromete-se a pagar à Motriz a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis e aos 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.

**(c)** Escritura de Emissão de CCI: o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em [●] de outubro de 2020;

**(d)** CCI: as Cédulas de Crédito Imobiliárias de série única e de números 1, 2, 3, 4, 5 e 6, emitidas em [●] de outubro de 2020;

**(e)** Garantias**:**

**e.i.** o **“***Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças"*, celebrado em [●] de outubro de 2020, constituído sobre o imóvel de propriedade da Lucca correspondente à área de terras com 25.000,00 m2, com benfeitorias consistentes em galpões e escritórios, situado na Estrada Velha de São Paulo-Campinas, na Fazenda Anastácio Capuava, no Distrito de Jaraguá, Município, Comarca e 18ª Circunscrição Imobiliária da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula n.º 7.767, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel 1”) e o Imóvel 2, em caráter irrevogável e irretratável, 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 (conforme definido no referido instrumento) ou, apenas em relação ao Imóvel 1, sua alienação, (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”);

**e.ii.** o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, celebrado em [●] de outubro de 2020, constituído sobre os recebíveis de titularidade da Lucca, que venham a existir no futuro, decorrentes de eventual alienação do Imóvel Garantia 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 (“Contrato de Cessão Fiduciária”);

**e.iii.** Os recursos depositados na conta corrente n.º 3044-9, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. (n.º 237), de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados os recursos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como por recursos decorrentes de eventual excussão ou execução das Garantias (“Conta Centralizadora” e “Créditos Cedidos Fiduciariamente Lucca” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Motriz, os “Contratos de Garantia”);

**e.iv.** A Fiança prestada por **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"); **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”); **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 com Torres Assets, Lupércio Torres, Lupércio Neto e Leopoldo, “Fiadores”), no âmbito do Contrato de Cessão, em que declararam estar cientes e autorizaram a outorga da garantia, aceitando todos os termos, condições e responsabilidades, sem a existência de qualquer benefício de ordem entre os Fiadores as Cedentes, 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 as Cedentes, enquanto persistirem quaisquer obrigações ou responsabilidades em decorrência dos Documentos da Operação e das Obrigações Garantidas (“Fiança”);

**(f)** Termo de Securitização: O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 88ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.;

**(g)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; e

**(h)** os boletins de subscrição dos CRI.