**TERMO DE OUTORGA UXÓRIA**

Pelo presente Termo de Outorga Uxória (“Termo”) e na melhor forma do direito, **CELIA POGGIO TORRES**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG n.º 4.672.472 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o n.º 312.863.018-66 (“Outorgante”), casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **LUPÉRCIO FRANÇA TORRES**, brasileiro, empresário, 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 (“Lupércio Torres”), ambos residentes e domiciliados na Cidade de São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, Rua Gabriel de Andrade, n.º 530, Jardim Bela Vista, CEP 13720-000, **DECLARA** o quanto segue:

A Outorgante tem conhecimento de que Lupércio Torres firmou: **(i)** em [•] de novembro 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 novembro 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), bem como que os imóveis envolvidos na Oferta Restrita (“Imóveis”) são aqueles descritos no Anexo II deste Termo.

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, com a assunção por Lupércio Torres 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

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

**CELIA POGGIO TORRES**

**ANEXO I**

Documentos da Operação

### Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, 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 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 deste Termo.

**(b)** Contratos de Locação Lastro: quando considerados, em conjunto, os instrumentos relacionados a seguir:

**b.i.** Contrato de Locação Lucca: o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*”, firmado entre a Lucca, a **SENDAS DISTRIBUIDORA S/A**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, LOT 2, PAL 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 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”) 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, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 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, tendo por objeto a locação do Imóvel 2 (conforme descrito no Anexo II deste Termo) (“Contrato de Locação Lucca”);

**b.ii.** Contrato de Locação Imóvel 3: o “*Contrato de Locação Comercial”* firmado entre a Motriz, a **GOTEMBURGO VEÍCULOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Via Centro, nº 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”) e, na qualidade de fiador, **RICARDO BERNARDINO PAMPLONA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 950.977, inscrito no CPF/MF sob o nº 520.293.609-53 (“Fiador Motriz”), em 11 de dezembro de 2001, conforme posteriormente aditado 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, tendo por objeto a locação do Imóvel 3 (conforme descrito no Anexo II deste Termo) (“Contrato de Locação Imóvel 3”);

**b.iii.** Contrato de Locação Imóvel 4: o “*Contrato de Locação Comercial”* firmado entre a Motriz, o Locatário Motriz e, na qualidade de fiador, o Fiador Motriz, em 11 de dezembro de 2001, conforme posteriormente aditado 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, tendo por objeto a locação do Imóvel 4 (conforme descrito no Anexo II deste Termo) (“Contrato de Locação Imóvel 4”);

**b.iv.** Contrato de Locação Complementar 2: o “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, firmado entre a Lucca, a Motriz e, na qualidade de interveniente anuente, a Securitizadora, em [●] de novembro de 2020, tendo por objeto a locação do Imóvel 2 (conforme descrito no Anexo II deste Termo);

**b.iv.** Contrato de Locação Complementar 3: o “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, firmado entre a Lucca, a Motriz e, na qualidade de interveniente anuente, a Securitizadora, em [●] de novembro de 2020, tendo por objeto a locação do Imóvel 3 (conforme descrito no Anexo II deste Termo); 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*”, firmado entre a Lucca, a Motriz e, na qualidade de interveniente anuente, a Securitizadora, em [●] de novembro de 2020, tendo por objeto a locação do Imóvel 4 (conforme descrito no Anexo II deste Termo).

**(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*”, firmado em [●] de novembro de 2020 entre as Cedentes e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 10.931;

**(d)** CCI: as “*Cédulas de Crédito Imobiliárias*” de série única e de números 1, 2, 3, 4, 5 e 6, emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de CCI, em [●] de novembro de 2020;

**(e)** Garantias**:** quando considerados, em conjunto, os instrumentos relacionados a seguir (“Contratos de Garantia”):

**e.i.** Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, firmado em [●] de novembro de 2020 entre a Lucca, a Securitizadora, e na qualidade de interveniente anuente, a Motriz, constituída sobre o Imóvel 1 e o Imóvel 2 (conforme descritos no Anexo II deste Termo), 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 ou, apenas em relação ao Imóvel 1, sua alienação;

**e.ii.** Contrato de Cessão Fiduciária: o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, firmado em [●] de novembro de 2020 entre a Lucca, a Securitizadora, e na qualidade de interveniente anuente, a Motriz, constituído sobre os recebíveis de titularidade da Lucca, que venham a existir no futuro, decorrentes de eventual alienação do Imóvel 1;

**e.iv.** Fiança: A garantia fidejussória prestada por Lupércio Torres; **TORRES ASSETS NEDERLAND B.V.**, sociedade privada de responsabilidade limitada, regularmente constituída sob as leis da Holanda com sede em Rotterdam, nº 3016, BA Parklaan 9, registrada na Câmara de Comércio da Holanda sob o nº 24336588, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.448.687/0001-44, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Torres Assets"); **LUPÉRCIO TORRES NETO**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula Identidade RG nº 16.814.369-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 148.563.318-41, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará, nº 66, Sumaré, CEP 01256-050 (“Lupércio Neto”); **LEOPOLDO POGGIO TORRES**, brasileiro, 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, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **SILVIA DA COSTA LIMA TORRES**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG n.º 25.044.864-6 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o n.º 178.312.978-63, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 4794, Apartamento 131, Bloco F, Jardim Universidade Pinheiros, CEP 05477-000 (“Leopoldo”); **FÁBIO GONÇALVES TORRES**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 25.355.972-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 168.330.368-70, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Aimberê, nº 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 e do Contrato de Distribuição;

**(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.”* firmado em [●] de novembro de 2020 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

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

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

**ANEXO II**

Definições e descrições dos Imóveis

**(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 nº 7.767, no livro 2 - Registro Geral de Imóveis do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel 1”). O Imóvel 1 encontra-se cadastrado, de acordo com a Av. 15, de 26 de dezembro de 2012, pelo Contribuinte nº 209.009.0002-2 (desmembrado do 209.009.0001-4) em maior área. Ainda, consta na averbação registrada sob o nº 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 nº 512.63/12-0, em sessão de 27/11/2012, devidamente registrada na matrícula do Imóvel 1 sob o registro nº 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 nº 7.768, no livro 2 - Registro Geral de Imóveis do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel 2”). O Imóvel 2 encontra-se cadastrado, de acordo com a Av. 16, de 26 de dezembro de 2012, pelo de Contribuinte nº 209.009.0003-0 (desmembrado do 209.009.0001-4) em maior área. Ainda, consta na averbação registrada sob o nº Av.26, em 28 de janeiro de 2020, edificação de um prédio, que recebeu o nº 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 nº 512.63/12-0, em sessão de 27/11/2012, devidamente registrada na matrícula do Imóvel 2 sob o registro nº R.17, em 26 de dezembro de 2012.

**(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.

\*\*\*