



5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.585.739 de 15/09/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **54 (cinquenta e quatro) páginas**, foi apresentado em 15/09/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.596.646, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.585.739** no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

CESSÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

MARINA MOURA DE BARROS:(Padrão: PDF)
JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862(Padrão: PDF)
SERGIO RODRYGO SITTA:36544979856(Padrão: PDF)
DEBORA ABUD INACIO:01146883110(Padrão: PDF)
EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:(Padrão: PDF)
LUIZA HERKENHOFF MIS:12227750774(Padrão: PDF)

São Paulo, 15 de setembro de 2020

Assinado eletronicamente

Jadiel Guimarães de Oliveira

Escrevente

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 9.024,84	R\$ 2.564,95	R\$ 1.755,58	R\$ 474,99	R\$ 619,39
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 433,20	R\$ 189,16	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 15.062,11



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00181090535867175



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1135894TIBA000028250CB204

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS

AVENÇAS

I – PARTES

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

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, por sua filial com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 60.701.190/4816-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Cedente"); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária");

(o Cedente e a Cessionária adiante denominados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) Em 18 de março de 2020, a Tulio Administração de Bens e Participações Ltda., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 04.851.491/0001-35, com sede no município de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, na Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista, CEP 83430-000 ("Emitente das CCI") na qualidade de locadora, e a Ipiranga Produtos de Petróleo S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 33.337.122/0001-27, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro na Rua Francisco Eugênio, nº 329 ("Devedora"), na qualidade de locatária, e, na qualidade de fiadora, a Ultrapar Participações S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 33.256.439/0001-39, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343, 9º andar ("Fiadora"), celebraram 9 (nove) "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças*" ("Contratos de Locação Atípica"), tendo por objeto a locação do imóveis identificados em cada Contrato de Locação Atípica ("Imóveis") à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados (i) a partir de 1º de agosto de 2020; ou (ii) do

único titular das CCI ("Contrato de Cessão – Fase 1"), sem coobrigação por parte do Emitente das CCI ou de qualquer outra entidade de seu grupo econômico;

- f) o Cedente, ao celebrar o presente instrumento, tem interesse em ceder a totalidade dos Créditos Imobiliários de sua titularidade, representados pela CCI, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquirir-los para vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários da 90ª série de sua 4ª emissão (respectivamente, "CRI" e "Emissão"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Cessionária e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- g) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada posteriormente ("Oferta Restrita"), contando com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para coordenar e intermediar a Oferta ("Coordenador Líder"), mediante a celebração, entre o Coordenador Líder, a Cessionária e o Cedente, do *Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* ("Contrato de Distribuição"); e
- h) as Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão integra um negócio jurídico complexo, referente a um conjunto de negociações que envolvem ainda os seguintes instrumentos: (i) os Contratos de Locação Atípica; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Boletins de subscrição dos CRI; e (vii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados ("Documentos da Operação").

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), que se regerá pelas cláusulas a seguir e demais disposições legais aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

- 1.1. Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, a partir da presente data ("Data da Cessão"), pelo Cedente, e a aquisição, pela Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários devidamente representados pela CCI ("Cessão de Créditos"), que neste ato são cedidos e transferidos à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sujeitos aos termos e condições deste instrumento.
- 1.2. Transferência de Titularidade: A Cessão de Créditos será realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão e da transferência da CCI, pelo Cedente à Cessionária, junto à **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - SEGMENTO CETIP UTM**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira ("B3 (Segmento CETIP UTM)").
- 1.3. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, obrigações, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.
- 1.4. Responsabilidade pela existência dos Créditos Imobiliários: O Cedente não se responsabilizará pela solvência da Devedora em relação aos Contratos de Locação Atípica e aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária. O Cedente é responsável pela correta constituição, existência, exigibilidade, correta formalização e validade dos respectivos Créditos Imobiliários no momento da cessão à Cessionária.
- 1.5. Da Não Cessão da Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico se resume à Cessão de Créditos, conforme descrita no item 1.1. acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Emitente das CCI, na qualidade de locador do Imóvel, nos termos dos Contratos de Locação Atípica.
- 1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: O Cedente obriga-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante quaisquer terceiros.

- (i) formalização dos Documentos da Operação em termos e condições satisfatórias à Cedente e à Cessionária, com a devida comprovação de poderes de representação dos signatários e obtenção de todas as aprovações necessárias;
- (ii) recebimento, pela Cessionária, de declaração atestando o cumprimento das condições precedentes estabelecidas nos Contratos de Locação Atípica;
- (iii) os Créditos Imobiliários deverão existir e estar livres e desembaraçados, sem ônus de qualquer natureza que impeçam sua cessão definitiva pelo Cedente à Cessionária;
- (iv) cumprimento, por parte do Cedente de todas as obrigações firmadas neste Contrato de Cessão, bem como inoccorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, nos termos do item 6.1., ou de qualquer Evento de Multa Indenizatória, nos termos do item 7.1., ambos deste Contrato de Cessão, a serem comprovados por meio do envio da declaração constante do Anexo IV;
- (v) apresentação, pelo Cedente, do comprovante de registro do Contrato de Cessão –Fase 1 nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes;
- (vi) apresentação, pelo Cedente, do comprovante do protocolo do presente Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes;
- (vii) não ocorrência de qualquer mudança material adversa nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras do Cedente e/ou do Imóvel que possam inviabilizar a operação, a serem comprovados por meio do envio da declaração constante do Anexo IV;
- (viii) conclusão de forma satisfatória à Securitizadora da auditoria jurídica do Imóvel e da Devedora ("Auditoria Jurídica");
- (ix) recebimento pela Cessionária da via assinada digitalizada da opinião legal emitida pelo assessor legal da Oferta; e
- (x) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI.

2.4.1. As Condições Precedentes deverão ser cumpridas cumulativamente no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, a contar da presente data, sendo prorrogáveis por igual período desde que o Cedente esteja

8 / 54

- (xi) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (xii) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;
- (xiii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
- (xiv) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e
- (xv) conduz seus negócios em conformidade com as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Leis Anticorrupção").

3.2. Declarações quanto aos Créditos Imobiliários: O Cedente declara e garante, em relação aos Créditos Imobiliários, que:

- (i) não se encontra impedido de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados ao Cedente nos termos da CCI e ao Emitente das CCI nos termos dos Contratos de Locação Atípica;
- (ii) os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;
- (iii) os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade e estarão livres e desembaraçados, no momento da cessão, de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza pessoal e/ou real, que possam obstar a cessão objeto deste Contrato de Cessão e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionadas aos Créditos Imobiliários;
- (iv) os Imóveis estão livres de quaisquer ônus ou gravames, com exceção das hipotecas dos ônus ou gravames que são relacionados aos Contratos de Locação Atípica e a averbação de hipoteca em favor da Esso Brasileira de Petróleo Ltda. para garantir dívida no valor de R\$4.858.465,00 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil quatrocentos e sessenta e cinco reais) em 23 de novembro de 2001,
- 11 / 54

na Av.01 da matrícula nº 98.005 do Registro de Imóveis de Osório, Estado do Rio Grande do Sul;

- (v) os Contratos de Locação Atípica não contêm qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária, consubstanciando-se os Contratos de Locação Atípica em relações contratuais regularmente constituídas, válidas, eficazes e exequíveis de acordo com os seus termos;
- (vi) os Contratos de Locação Atípica foram devidamente celebrados pelas partes e encontram-se plenamente em vigor, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial ou ameaça de medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;
- (vii) não são ou foram objeto (a) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte da Devedora ou de quaisquer terceiros, (b) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita neste Contrato de Cessão; ou (c) de depósito judicial no contexto de questionamentos feitos pela Devedora;
- (viii) não tem conhecimento da existência de processos administrativos, judiciais ou procedimentos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente, que afetem, ou possam vir a afetar, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão; e
- (ix) se responsabiliza pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos, na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES

4.1. Obrigações de fazer do Cedente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, o Cedente obriga-se a:

- (i) até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, não praticar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração dos termos, condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, exceto se expressamente previsto nos Documentos da Operação ou se devidamente aprovado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral;

- (ii) manter toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Cedente as condições fundamentais de funcionamento, bem como que determinam os termos e condições da constituição dos Créditos Imobiliários;
- (iii) manter, até a data de pagamento do Valor da Cessão, válidas e eficazes as declarações contidas no presente Contrato de Cessão, e, após tal data, manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração; e
- (iv) encaminhar à Cessionária quaisquer avisos, notificações ou citações que vier a receber relacionados ao Imóvel ou à Devedora, sendo no caso desta última somente se estiverem relacionados ao presente Contrato de Cessão, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias. Os Contratos de Locação Atípica contam com garantia fidejussória prestada pela Fiadora, bem como com Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas.

CLÁUSULA SEXTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Fica desde já ajustado entre as Partes que o Cedente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários, observado a cláusula 6.1.6 abaixo, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, nas seguintes hipóteses (“Recompra Compulsória” e “Eventos de Recompra Compulsória”) e observado o procedimento estabelecido no subitem 6.1.1., abaixo:

- (i) não apresentação, pelo Cedente, do comprovante do registro do presente Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes dentro do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;

Fiduciário, até o dia 31 de janeiro de cada exercício social, visando demonstrar o devido cumprimento das referidas condições, ficando a exclusivo critério da Cessionária e/ou do Agente Fiduciário, a solicitação de novos documentos/certidões ao Cedente para comprovar o quanto disposto nesta declaração.

6.1.4. O Cedente compromete-se a comunicar ao Agente Fiduciário da Emissão e à Cessionária da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ciência de tal fato ou da data em que tal fato se tornar público, o que ocorrer primeiro.

6.1.5. Os pagamentos recebidos pela Cessionária em decorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, que por sua vez será amortizado proporcionalmente, conforme previsto no Termo de Securitização.

6.1.6 A Recompra Compulsória será total para as hipóteses descritas nas alíneas (i) a (vi) da Cláusula 6.1 acima ("Recompra Compulsória Total"), e será parcial na hipótese prevista na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão – Fase 1, que autoriza a recompra facultativa de parte dos Créditos Imobiliários, além da recompra facultativa da totalidade dos Créditos, que é objeto de Recompra Compulsória Total ("Recompra Compulsória Parcial").

6.1.7. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e, observado o procedimento estabelecido no subitem 6.1.1. acima, o Cedente deverá adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários, total ou parcialmente, conforme estabelecido no subitem 6.1.6, e ficará obrigado a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável ("Valor de Recompra"), o valor de recompra será calculado com base no saldo devedor atualizado acrescido de prêmio calculado na seguinte fórmula:

$$P_n = Máximo \left\{ 0, \left[\frac{(1 + i_n)^{\frac{Du}{365}}}{(1 + Y)^{\frac{Du}{365}}} - 1 \right] \times SDA_n \right\}$$

Onde:

P_n : Valor do prêmio dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, que não poderá ser negativo.

i_n : Juros Remuneratórios dos CRI.

Y: O maior valor entre uma taxa de de 2% (dois por cento) ao ano ou taxa de remuneração do Tesouro IPCA+ de *duration* inferior mais próximo ao *duration* remanescente das parcelas originalmente vincendas (em aberto) dos Créditos Imobiliários ("Tesouro IPCA") acrescido linearmente de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

SDA_n : Saldo Devedor atualizado, calculado da seguinte forma:

$$SDA_n = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m*30}{360}}} \right] \times \left[(1+i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp_{pro rata}}{dct_{pro rata}}}$$

Onde:

SDA_n = Saldo devedor atualizado, na data de cálculo;

PMT_i = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

$i = 4,5000$;

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMT_i , e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

$dcp_{pro rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo;

$dct_{pro rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário;

C_n = Para as PMT_i devidas antes da próxima Data de Atualização, corresponde ao Fator C acumulado desde 01 de outubro de 2020 até a Data de Atualização imediatamente anterior. Para as PMT_i devidas a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, corresponde ao Fator C acumulado desde 01 de outubro de 2020 até a data da Recompra.

calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor devido.

10.2. Inadimplemento Não Pecuniário: O descumprimento por qualquer das Partes de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 30 (trinta) dias ou nos respectivos prazos de cura, ensejará um Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, ressalvado o prazo de cura previsto neste Contrato de Cessão e exceto se for deliberado de forma diversa pela assembleia dos titulares de CRI, observados os procedimentos e a forma previstos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA ONZE – INDENIZAÇÃO

11.1. Indenização por Dano: As Partes responsabilizam-se, individualmente, por todo e qualquer dano moral ou patrimonial devidamente apurado e comprovado, mediante decisão judicial transitada em julgado, que venham, conjunta ou individualmente, a causar a qualquer outra Parte ou Partes deste Contrato de Cessão, em decorrência de dolo, culpa ou má-fé, em função da prática ou omissão de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Contrato de Cessão.

11.2. Perdas e Danos: A Parte que causou dano moral ou patrimonial à outra Parte deverá indenizar a Parte prejudicada por todas as perdas e danos incorridos e decorrentes de sua conduta culposa ou dolosa, desde que devidamente apurados e comprovados, mediante decisão judicial transitada em julgado, sem prejuízo de quaisquer custos ou despesas para a defesa dos direitos e interesses da Parte prejudicada, inclusive honorários advocatícios.

11.3. Forma de Pagamento: A indenização deverá ser paga em moeda corrente nacional de acordo com as disposições deste item mediante depósito em conta corrente da Parte indenizada, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o trânsito em julgado da decisão judicial mencionada no item 11.2 acima.

11.4. Execução Específica: Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato de Cessão, a Parte prejudicada poderá exigir da Parte inadimplente a execução específica da obrigação devida.

CLÁUSULA DOZE – PRAZO DE VIGÊNCIA

12.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação dos CRI.

CLÁUSULA TREZE - NOTIFICAÇÕES

13.1. Comunicação: Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes.

Para o Cedente:

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Av. Doutora Ruth Cardoso, 7815, 6º andar
05425-070 - São Paulo - SP
At.: Débora Abud Inácio
Telefone: (11) 3914-4784
E-mail: ibba-miboperacoes@itaubba.com

Para a Cessionária:

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi
São Paulo - SP
At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

CLÁUSULA QUATORZE - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

pela guarda de 1 (uma) via original dos Contratos de Locação Atípica e seus respectivos aditamentos e do Contrato de Cessão e eventuais aditamentos, devendo enviar 1 (uma) via original dos Contratos de Locação Atípica e seus respectivos aditamentos para a Cessionária, cabendo à Instituição Custodiante a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, assim como 1 (uma) cópia autenticada dos Contratos de Locação Atípica ("Documentos Comprobatórios").

14.7.1. Não obstante as responsabilidades assumidas pelo Cedente neste Contrato de Cessão, a Cessionária e a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/2004 e regulamentos da câmara de liquidação e custódia onde será registrada a CCI, poderão solicitar a entrega da documentação sob a guarda do Cedente, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da solicitação mencionada, conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI.

14.8. Alterações: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes. As Partes concordam que o presente Contrato de Cessão poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou demais reguladores ou de cartórios onde este Contrato de Cessão for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

CLÁUSULA QUINZE – FORO

15.1. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Página

000025/000054

Registro Nº

1.585.739

15/09/2020

Protocolo nº 1.596.646 de 15/09/2020 às 10:16:43h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.585.739** em **15/09/2020** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 9.024,84	R\$ 2.564,95	R\$ 1.755,58	R\$ 474,99	R\$ 619,39	R\$ 433,20	R\$ 189,16	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 15.062,11

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 3 de setembro de 2020.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Página

000026/000054

Registro Nº

1.585.739

15/09/2020

Protocolo nº 1.596.646 de 15/09/2020 às 10:16:43h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.585.739** em **15/09/2020** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 9.024,84	R\$ 2.564,95	R\$ 1.755,58	R\$ 474,99	R\$ 619,39	R\$ 433,20	R\$ 189,16	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 15.062,11

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 3 de setembro de 2020, entre Itaú Unibanco S.A., e Isec Securitizadora S.A.)

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Cedente

Nome:
Cargo:

ANEXO I – DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Iniciais e Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	TIPO	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	Valor Recorrente	Valor Fundo CRI
B3 CETIP	Registro CRI	FLAT	R\$ 19.577,70	0,00%	R\$ 19.577,70	R\$ 0,00	R\$ 19.577,70
B3 CETIP	Registro CCI	FLAT	R\$ 675,09	0,00%	R\$ 675,10	R\$ 0,00	R\$ 675,10
B3 CETIP	Carta de Titularidade	FLAT	R\$ 684,27	0,00%	R\$ 684,27	R\$ 0,00	R\$ 684,27
B3 CETIP	Depósito CCI	FLAT	R\$ 2.025,28	0,00%	R\$ 2.025,28	R\$ 0,00	R\$ 2.025,28
ISEC	Emissão	FLAT	R\$ 40.000,00	16,33%	R\$ 47.806,87	R\$ 0,00	R\$ 47.806,87
MONTEIRO RUSU	Assessor Legal	FLAT	R\$ 50.000,00	6,15%	R\$ 53.276,51	R\$ 0,00	R\$ 53.276,51
PAVARINI	AF	ANUAL	R\$ 23.000,00	9,65%	R\$ 25.456,56	R\$ 305.478,72	R\$ 305.478,72
ISEC	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 1.500,00	16,33%	R\$ 1.792,76	R\$ 215.131,20	R\$ 215.131,20
Link	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 13.200,00	R\$ 13.200,00
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00
BRADESCO	Escriturador	MENSAL	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00
BRADESCO	Tarifa da Conta	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 9.600,00	R\$ 9.600,00
B3 CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 9.600,00	R\$ 9.600,00
B3 CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 8.400,00	R\$ 8.400,00
B3 CETIP	Custódia do CRI	MENSAL	R\$ 540,07	0,00%	R\$ 540,08	R\$ 64.809,60	R\$ 64.809,60
B3 CETIP	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 1.350,19	0,00%	R\$ 1.350,19	R\$ 162.022,80	R\$ 162.022,80
TOTAL			R\$ 140.342,60		R\$ 154.175,32	R\$ 866.242,32	R\$ 990.288,05

Despesas Extraordinárias

A - Despesas de Responsabilidade da Emitente das CCI:

- (i) remuneração da instituição custodiante da CCI, sendo: (a) pela implantação e registro da CCI no sistema da B3, será devido o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura desta Escritura de Emissão de CCI; (ii) pela custódia da CCI, será devida parcela anual de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), sendo que a primeira parcela será paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura desta Escritura de Emissão de CCI, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes; e (iii) pelo eventual aditamento da CCI;

ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DA CCI

CCI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. ("Emissor")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A ("Devedora")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COOBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A ("Fiadora")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel I, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel I à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 ("Contrato de Locação Imóvel I").							
6.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 12.029.733,60 (doze milhões, vinte e nove mil, setecentos e trinta e três reais e sessenta centavos).							

7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): Os imóveis matriculados sob os nºs 10849,3975 e 2355, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, localizado na Rodovia Régis Bittencourt – BR 116, KM 68, Caraguatá, Campina Grande do Sul - PR (" <u>Imóvel I</u> ").	
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscentos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 100.247,78 (cem mil, duzentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel I serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	1 de outubro de 2030.
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel I, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel I, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel I, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	002	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. ("Emissor")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A ("Devedora")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COOBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A ("Fiadora")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor, na qualidade de locador Imóvel II, a Devedora, na qualidade de locatária, e a Fiadora, na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel II à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 ("Contrato de Locação Imóvel II").							
6.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 6.014.866,80 (seis milhões, quatorze mil, oitocentos e sessenta e seis reais e oitenta centavos).							
7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 103477, do Cartório de Registro de Imóveis de Osório, Estado de do Rio Grande do Sul, localizado na BR-101,15513, KM 72, Aguapes, Osório - RS ("Imóvel II").							
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							

8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscentos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 50.123,89 (cinquenta mil, cento e vinte três reais e oitenta e nove centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel II serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	01 de outubro de 2030.
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel II, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel II, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel II, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI III

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	003	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. ("Emissor")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A ("Devedora")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COOBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A ("Fiadora")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor, na qualidade de locador Imóvel III, a Devedora, na qualidade de locatária, e a Fiadora, na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel III à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 ("Contrato de Locação Imóvel III").							
6.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 7.217.840,40 (sete milhões, duzentos e dezessete mil, oitocentos e quarenta reais e quarenta centavos).							
7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 17008, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, localizado na Rua Pedro Pasa, 684, Jardim Paulista, Campina Grande do Sul - PR ("Imóvel III").							
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							

8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscentos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 60.148,67 (sessenta mil, cento e quarenta e oito reais e sessenta e sete centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel III serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	01 de outubro de 2030.
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel III, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel III, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel III, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI IV

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	004	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. ("Emissor")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A ("Devedora")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COOBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A ("Fiadora")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor, na qualidade de locador Imóvel IV, a Devedora, na qualidade de locatária, e a Fiadora, na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel IV à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 ("Contrato de Locação Imóvel IV").							
6.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 12.029.733,60 (doze milhões, vinte e nove mil, setecentos e trinta e três reais e sessenta centavos).							
7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 6796, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu, Estado de São Paulo, localizado na Rodovia BR-116, KM 406 Sul, Miracatu - SP ("Imóvel IV").							
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							

CCI V

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	005	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. ("Emissor")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A ("Devedora")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COOBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A ("Fiadora")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor, na qualidade de locador Imóvel V, a Devedora, na qualidade de locatária, e a Fiadora, na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel V à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 ("Contrato de Locação Imóvel V").							
6.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 6.014.866,80 (seis milhões, quatorze mil, oitocentos e sessenta e seis reais e oitenta centavos).							
7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 98005, do Cartório de Registro de Imóveis de Osório, Estado do Rio Grande do Sul, localizado na BR-101, 15450, KM 72, Aguapés, Osório - RS ("Imóvel V").							
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							

8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscentos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 50.123,89 (cinquenta mil, cento e vinte e três reais e oitenta e nove centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel V serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	01 de outubro de 2030
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel V, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel V, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel V, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI VI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	006	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. ("Emissor")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A ("Devedora")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COOBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A ("Fiadora")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel VI, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel VI à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 ("Contrato de Locação Imóvel VI").							
6.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 7.217.840,40 (sete milhões, duzentos e dezessete mil, oitocentos e quarenta reais e quarenta centavos).							
7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 16058, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, localizado na BR-116, S/N, KM 07 Acesso Norte, Jardim Menino Deus, Quatro Barras – PR, CEP: 83420-000 ("Imóvel VI").							
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							

CCI VII

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	007	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. ("Emissor")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A ("Devedora")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COOBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A ("Fiadora")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel VII, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel VII à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 ("Contrato de Locação Imóvel VII").							
6.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 12.029.733,60 (doze milhões, vinte e nove mil, setecentos e trinta e três reais e sessenta centavos).							
7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 6844, do Cartório de Registro de Imóveis de Registro, Estado de São Paulo, localizado na Rodovia BR-116, KM 433 Norte, Ribeirão Vermelho, Registro - SP ("Imóvel VII").							
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							

CCI VIII

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	008	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. ("Emissor")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A ("Devedora")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COOBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A ("Fiadora")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel VIII, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel VIII à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 ("Contrato de Locação Imóvel VIII").							
6.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 9.623.786,40 (nove milhões, seiscentos e vinte e três mil, setecentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos).							
7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 18204, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, localizado na Rodovia BR-116, S/N, KM 52, Rio Bonito, Campina Grande do Sul - PR ("Imóvel VIII").							
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							

CCI IX

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	009	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. ("Emissor")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A ("Devedora")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COOBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A ("Fiadora")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor, na qualidade de locador Imóvel IX, a Devedora, na qualidade de locatária, e a Fiadora, na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel IX à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 ("Contrato de Locação Imóvel IX").							
6.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 11.428.246,80 (onze milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, duzentos e quarenta e seis reais e oitenta centavos).							
7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): Os imóveis matriculados sob os nºs 53445 e 51007, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, localizado na Rodovia BR-116, 5600, Contorno Leste, Quississana, São José dos Pinhais - PR ("Imóvel IX").							
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							

#	REFERÊNCIA	MATRÍCULA	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
1.	Caraguatá	10849, 3975 e 2355	1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná
2.	Figueiras	103477	Cartório de Registro de Imóveis de Osório, Estado de São Paulo
3.	Jardim Paulista	17008	1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná
4.	Miracatu	6796	Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu, Estado de São Paulo
5.	Osório	98005	Cartório de Registro de Imóveis de Osório, Estado do Rio Grande do Sul
6.	Quatro Barras	16058	1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná
7.	Registro	6844	Cartório de Registro de Imóveis de Registro, Estado de São Paulo
8.	Rio Bonito	18204	1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná
9.	São José	53445 e 51007	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná

1.

Em 1 de setembro de 2020, foi celebrado o “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários*” (“Cessão de Créditos – Fase 1”), entre a Empreendedora Locadora, na qualidade de cedente, e o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de cessionário, por meio do qual a Empreendedora Locadora cedeu ao Itaú Unibanco S.A. a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, o que inclui, mas sem limitação o direito ao recebimento dos Aluguéis (conforme definidos nos Contratos de Locação) e todos os demais valores devidos pela Locatária e a Fiadora no âmbito dos Contratos de Locação, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos a partir de 1 de setembro de 2020 (inclusive) (“Créditos Imobiliários”).
2.

Em 3 de setembro de 2020, o Itaú Unibanco S.A. cedeu à ISEC Securitizadora S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionário”), os créditos imobiliários advindos dos Contratos de Locação (“Cessão de Créditos – Fase 2”).

3. Nos termos dos Contratos de Locação e da legislação em vigor, em especial o artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, vimos, por meio da presente notificação, comunicar à Locatária e à Fiadora dos eventos descritos acima, para que deles tenha ciência.

4. Além disso, solicitamos a aposição de seu "**de acordo**", ao final da presente notificação, nos termos da Cláusula 9.3.1 dos Contratos de Locação, a fim de que a Locatária e a Fiadora:

- (i) Comprometam-se a efetuar os pagamentos dos Créditos Imobiliários na conta corrente nº 3395-2, de titularidade do Cessionário, na agência nº 3059-7, do Banco Bradesco S.A., CNPJ nº 08.769.451/0001-08; e
- (ii) Comprometam-se a providenciar o endosso das apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receita (conforme definidos nos Contratos de Locação), em benefício do Cessionário, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da presente notificação; e
- (iii) renovar anualmente as apólices de Seguro Patrimonial e de Seguro de Perda de Receita, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, devendo apresentar as novas apólices à Cessionária, nos termos das cláusulas 18.3 e 18.7 dos Contratos de Locação Atípica.

5. Adicionalmente, com a aposição do "**de acordo**" da Locatária e da Fiadora, ao final da presente notificação, a Locatária e a Fiadora comprometem-se, ainda, a, mediante o recebimento de novas notificações decorrentes de eventuais novas cessões dos Créditos Imobiliários: **(i)** providenciar a substituição da conta bancária acima indicada pela conta bancária de titularidade do eventual novo cessionário dos Créditos Imobiliários ("Novo Cessionário"); **(ii)** providenciar o endosso das apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receita em favor do Novo Cessionário no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da respectiva notificação, nos termos da Cláusula 18.1.1 e 18.2.1 dos Contratos de Locação; e **(iii)** renovar anualmente as apólices de Seguro Patrimonial e de Seguro de Perda de Receita, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, devendo apresentar as novas apólices ao Cessionário, nos termos das cláusulas 18.3 e 18.7 dos Contrato de Locação.

6. Informamos, ainda, que a presente notificação é enviada em caráter irrevogável e irretratável.

ANEXO IV – DECLARAÇÃO

São Paulo, [•] de [•] de [•]

À

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi
São Paulo – SP
CEP 04533-004
CNPJ nº 08.769.451/0001-08
(“Securitizadora”)

Ref.: 90ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”).

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.º 60.701.190/4816-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Cedente”), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”) celebrado entre o Cedente e a Securitizadora em 3 de setembro de 2020, o qual é parte integrante de operação estruturada composta por uma série de contratos para a emissão dos CRI (“Operação Estruturada”), declara, na presente data, para todos os fins de fato e de direito:

1.

estar adimplente com todas as obrigações firmadas no Contrato de Cessão, não tendo incorrido, em especial, em nenhum dos Eventos de Recompra Compulsória, nos termos do item 6.1., ou de qualquer Evento de Multa Indenizatória, nos termos do item 7.1., ambos do Contrato de Cessão; e
2.

não ter experimentado qualquer mudança material adversa em suas condições operacionais e/ou econômico-financeiras e/ou do Imóvel que possam inviabilizar a Operação Estruturada.

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Cedente

Nome:
Cargo: