## **PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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:

**BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado por BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, 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**

1. em 22 de junho de 2020, as Partes celebraram o *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), por meio do qual o Cedente cedeu à Cessionária as parcelas da locação do *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais* celebrado entre o Cedentee a **ARTERIS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.919.555/0001-67 (“Devedora”), em 02 de junho de 2020, conforme aditado em 22 de junho de 2020, tendo por objeto a locação do Imóvel (conforme definido no Contrato de Cessão) à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 300 (trezentos) meses, contados a partir da data de lavratura da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel (“Data de Início da Locação” e “Contrato de Locação Atípica”, respectivamente), bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica (“Créditos Imobiliários”);
2. ficou pactuado no Contrato de Locação Atípica, e devidamente refletido no Contrato de Cessão, que a Devedora, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas no referido Contrato de Locação Atípica, deveria apresentar ao Cedente, na Data de Início da Locação, uma carta de fiança bancária emitida por instituição financeira idônea e de primeira linha, no valor equivalente à totalidade dos aluguéis devidos pela Devedora durante todo o período remanescente para o término ordinário do prazo da locação (“Indenização por Término Antecipado”);
3. por solicitação da Devedora, a Devedora e o Cedente acordaram, no âmbito do Contrato de Locação Atípica, por meio da celebração, em 29 de junho de 2020, do *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais e Outras Avenças,* alterar as condições da garantia que deverá ser prestada pela Devedora pelo cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Locação Atípica. Nesse sentido, a Devedora e o Cedente definiram que a Devedora deverá (i) na Data de Início da Locação, apresentar carta fiança bancária no montante equivalente a 180 (cento e oitenta) aluguéis, na qual o Cedente figurará como único beneficiário, sem prejuízo da previsão do endosso de referida fiança, nos termos do Contrato de Cessão, garantia esta que terá caráter transitório; (ii) na sequência, substituir a carta fiança bancária por garantia em caráter definitivo consistente em depósito inicial do montante equivalente a 180 (cento e oitenta) aluguéis vigentes à época em uma conta garantia (“*Escrow Account”*), tendo como beneficiário e gerenciador o Cedente, observado que o Cedente se obriga a ceder fiduciariamente à Cessionária, o domínio resolúvel e a posse indireta (ii.a) dos direitos creditórios decorrentes da *Escrow Account*; e (ii.b) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pelo Cedente em face da instituição financeira, na qualidade de depositária dos valores constantes na *Escrow Account.* Restou acordado ainda, que a Devedora terá a prerrogativa de substituir a garantia dada por meio da *Escrow Accout*, realizando o levantamento da totalidade dos recursos nela depositados, desde que apresente ao Cedente uma carta de fiança bancária emitida por instituição financeira idônea e de primeira linha; e
4. tendo em vista que até a presente data não houve qualquer subscrição e integralização dos CRI (conforme definido no Contrato de Cessão), as alterações implementadas por meio do presente instrumento estão dispensadas da necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI.

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

**III - CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Aditamento desde que não conflitantes com termos já definidos no Contrato de Cessão, terão os significados que lhes são atribuídos neste Aditamento.

**CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

2.1. Em razão do disposto na consideração preliminar “c”, acima, as Partes desejam alterar a alínea “ii” do item 5.1. do Contrato de Cessão, que, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“****CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS***

*5.1. Garantias. Para a estruturação dos CRI, serão constituídas, endossadas ou transferidas, conforme o caso, as seguintes garantias (“Garantias”):*

1. *(...);*
2. *Fiança Bancária - Nos termos do item 12.1. do Contrato de Locação Atípica, a Devedora se obrigou, em garantia do cumprimento das obrigações por ela assumidas no Contrato de Locação Atípica, a (a) abrir uma conta garantia (escrow account) vinculada ao Contrato de Locação Atípica (“Escrow Account”), tendo como beneficiário e gerenciador o Cedente, - o qual se obriga a, na mesma data em que houver o depósito do montante equivalente a 180 (cento e oitenta) aluguéis vigentes à época na Escrow Account, ceder fiduciariamente à Cessionária, o domínio resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da Escrow Account; e (ii) dos direitos por ele detidos e/ou que venham a ser por ele detidos em face da instituição financeira, na qualidade de depositária dos valores constantes na Escrow Account -; em instituição financeira idônea e de primeira linha que seja pré aprovada pelo Cedente, devendo a Devedora manter a Escrow Account, às suas exclusivas expensas, durante toda a vigência da locação, ou seja, durante o prazo de 300 (trezentos) meses contado a partir da data de lavratura da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel (“Data de Início da Locação”); (b) imediatamente após a abertura da Escrow Account, depositar o montante equivalente a 180 (cento e oitenta) alugueis vigentes à época na Escrow Account; e (c) manter depositado durante toda a vigência da locação o menor montante entre os seguintes valores (“Valor da Garantia”), quais sejam, (c.1) 180 (cento e oitenta) alugueis vigentes à época (observado, para tanto, o reajuste previsto no item 4.5., do Contrato de Locação Atípica), ou (c.2) o valor equivalente à totalidade dos aluguéis devidos pela Devedora durante todo o período remanescente para o término ordinário do prazo da locação (“Indenização por Término Antecipado”) vigente à época (observado para fins de seu cálculo, o reajuste previsto no item 4.5., Contrato de Locação Atípica) (“Garantia Definitiva”).*

*A Escrow Account será aberta junto ao banco Itaú-Unibanco S.A. e será regida por contrato a ser firmado pela Devedora e pelo Cedente e pela instituição financeira substancialmente nos termos da minuta constante no Anexo 12.1.1 do Contrato de Locação Atípica.*

*Na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação da Devedora prevista no Contrato de Locação Atípica (observados os prazos de cura lá previstos), os recursos depositados pela Devedora na Escrow Account, no montante equivalente à obrigação inadimplida e às penalidades contratuais aplicáveis (se o caso) previstos no Contrato de Locação Atípica poderão ser levantados, devendo a Devedora, no prazo de até 03 (três) dias úteis contado da data do referido levantamento, depositar na Escrow Account, o montante necessário para que a referida Escrow Account possua durante toda a vigência da locação, o Valor da Garantia.*

*A Devedora poderá, durante toda a vigência da locação, levantar os recursos depositados na Escrow Account que sejam excedentes ao Valor da Garantia (observado para fins de seu cálculo, o reajuste previsto no item 4.5., do Contrato de Locação Atípica), incluindo, sem limitação, valores de juros, de correção monetária e de qualquer retorno financeiro.*

*Tendo em vista que a Escrow Account ainda não estará aberta na Data de Início da Locação, a Devedora e o Cedente acordaram que, em referida data, a Devedora apresentará ao Cedente, uma carta de fiança bancária (“Carta Fiança Transitória”) no Valor da Garantia, na qual o Cedente figurará como único beneficiário (“Carta Fiança Transitória”), com vigência de 15 (quinze) dias corridos. A Carta Fiança Transitória será dada em caráter temporário e deverá permanecer válida e em vigor até a data em que houver o depósito do montante equivalente a 180 (cento e oitenta) aluguéis vigentes à época na Escrow Account. A Carta Fiança Transitória será emitida pelo banco Itaú-Unibanco S.A. substancialmente nos termos da minuta constante no Anexo 12.2.1 do Contrato de Locação Atípica.*

*Até que haja a substituição pela Garantia Definitiva, a Carta Fiança Transitória deverá ser renovada a cada período de 15 (quinze) dias corridos, tendo a Devedora se obrigado a encaminhar ao Cedente, com pelo menos 5 (cinco) dias corridos de antecedência ao vencimento, a nova carta de garantia, sob pena de, na hipótese de não observância do previsto acima ser considerado rescindido o Contrato de Locação Atípica, hipótese na qual deverá ser paga pela Devedora, a Indenização por Término Antecipado.*

*O Cedente deverá indicar a Cessionária como beneficiária da Carta Fiança Transitória, tendo a Devedora se comprometido a solicitar a alteração do beneficiário da Carta Fiança Transitória no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data da solicitação encaminhada por escrito pelo Cedente.*

*Durante a vigência da locação, a Devedora terá a prerrogativa de substituir a garantia dada por meio da Escrow Account, realizando o levantamento da totalidade dos recursos nela depositados (“Levantamento Total dos Recursos”), devendo, para tanto:*

1. *encaminhar uma notificação ao Cedente com, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data pretendida para a apresentação da Carta Fiança Substitutiva (conforme abaixo definido); e,*
2. *apresentar ao Cedente uma carta de fiança bancária emitida por instituição financeira idônea, de primeira linha e pré-aprovada pelo Cedente, no Valor da Garantia (“Carta Fiança Substitutiva”).*

*Caso a Devedora não apresente a Carta Fiança Substitutiva nos termos acima, o Levantamento Total dos Recursos não poderá ser realizado pela Devedora, e a Escrow Account deverá ser mantida pela Devedora.*

*O Levantamento Total dos Recursos somente poderá ser realizado pela Devedora após 05 (cinco) dias úteis da apresentação ao Cedente da Carta Fiança Substitutiva, sob pena de, na hipótese de não observância do quanto previsto acima, o Contrato de Locação Atípica ser considerado rescindido, hipótese na qual deverá ser paga pela Devedora, a Indenização por Término Antecipado.*

*Na hipótese de ocorrência do disposto acima, a Carta Fiança Substitutiva deverá permanecer válida e em vigor durante toda a vigência do Contrato de Locação Atípica.*

*A renovação da Carta Fiança Substitutiva deverá ocorrer a cada período de 12 (doze) meses, tendo se obrigando a Devedora a encaminhar ao Cedente, com pelo menos 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência ao vencimento, a nova carta de garantia.*

*A Carta Fiança Substitutiva deverá constar o Cedente como único beneficiário, sem prejuízo da obrigação de endosso, pelo Cedente, da referida Carta Fiança Substitutiva em favor da Cessionária, no prazo e forma previstos no Contrato de Cessão, sendo certo que, nesta hipótese, a Devedora comprometeu-se a solicitar a alteração do beneficiário da Carta Fiança Substitutiva no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data da solicitação encaminhada por escrito pelo Cedente.*

*Deverá constar na Carta Fiança Substitutiva, a renúncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 827, 838 e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.*

1. *(...)”*

2.2. Ainda, resolvem as Partes:

1. no que se refere à condição precedente prevista na alínea “iv” do item 2.4. do Contrato de Cessão, a mesma será considerada atendida mediante a apresentação, pelo Cedente, do comprovante do protocolo do Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Partes e não mais mediante a apresentação do comprovante do efetivo registro; e
2. no que se refere à destinação dos recursos do Valor da Cessão prevista no subitem 2.3.1. do Contrato do Cessão, uma vez ocorrida a liquidação financeira dos CRI, os recursos referentes ao Valor da Cessão, depositados na conta corrente de titularidade da Cessionária, nº 3047-3, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. (“Conta Centralizadora”), terão a seguinte destinação: (i) o valor de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) deverá ser transferido para conta corrente de titularidade do Cedente, nº 30035-4, agência 2937, do banco Itaú Unibanco S.A. (“Conta Livre Movimento”), desde que atendidas as Condições Precedentes nos termos do item 2.4. do Contrato de Cessão, na medida em que os CRI forem integralizados. Na hipótese de haver mais de uma data de liquidação dos CRI; (ii) o pagamento dos custos e despesas iniciais da operação, previstas no Anexo I deste instrumento (“Despesas Iniciais”) e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas; (iii) a constituição de um fundo de despesas no montante de R$ 1.859.340,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e quarenta reais) (“Fundo de Despesas”), a ser utilizado para o pagamento das despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes na tabela do Anexo I a este instrumento (“Despesas Recorrentes”) e de eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas; e (iv) o saldo remanescente deverá ser transferido para Conta Livre Movimento. 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 após a destinação a que se refere o item “i” acima.

2.2.1. Sem prejuízo do quanto disposto na alínea “a” do item 2.2. acima, o Cedente compromete-se a apresentar à Cessionária o Contrato de Cessão registrado perante o competente Cartório de Registros de Títulos e Documentos da cidade onde se localiza a sede das Partes no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de sua celebração.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS RATIFICAÇÕES**

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições do Contrato de Cessão que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes na mesma, a qualquer título.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS DESPESAS E DO REGISTRO**

4.1. Todas as decorrentes ou relacionadas à celebração deste Aditamento serão arcadas exclusivamente pelo Cedente.

4.2. O Cedente compromete-se a apresentar o presente Aditamento para registro perante o competente Cartório de Registros de Títulos e Documentos da cidade onde se localiza a sede das Partes no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de celebração desde instrumento.

## **CLÁUSULA QUINTA – FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

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

## 5.2. Este instrumento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em 2 (duas) vias de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 29 de junho de 2020.

|  |
| --- |
| **BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO***,* por seu administrador  BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  *Cedente* |
| Nome: |
| Cargo: |

|  |
| --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.**  *Cessionária* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG nº:  CPF nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF nº: |