



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha	01
Matrícula	81.544

MATRÍCULA Nº: 81.544.-

DATA: 02 de março de 2012.-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Unidade autônoma "EVENTOS", situada no Pavimento Térreo e Pavimento Superior do **Catuai Shopping Center Londrina**, desta cidade, medindo uma área real global de 1.679,222 m2, sendo 1.674,850 m2 de área de uso privativo, relativa às áreas cobertas; 4,372 m2 de área de uso comum de divisão proporcional, relativa às áreas cobertas; fração ideal de terreno de 1.479,1372 m2 e quota de participação de 1,28%, confrontando-se: "Ao Norte, parte com o espaço vazio proveniente do recuo junto ao lote 2-A-7B da mesma gleba e parte com o espaço vazio proveniente do recuo junto ao lote 2-A-6/1A REM; ao Sul, com o espaço vazio que a separa da Unidade Shopping; à Leste, com o espaço vazio proveniente do recuo junto ao lote 2-A-7B; à Oeste com o espaço vazio que a separa da Unidade Shopping".-

PROPRIETÁRIAS: **ALVEAR PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 03.195.007/0001-02, com sede na Rua Gomes de Carvalho nº 1.356, sala 03 em São Paulo-SP; **BOESEL - PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA**, CNPJ nº 04.663.070/0001-80, com sede na Rua Pe. Guilherme Pompeu nº 1, em Santana do Parnaíba-SP; e **BADRESSA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 00.108.276/0001-98, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek nº 2.223, sala 04 em Londrina-PR.-

REGISTROS ANTERIORES: R.3/32.099, Av.3A/32.099, 3B/32.099 e Av.3/81.542, nas matrículas nºs 32.099 e 81.542, deste Ofício.-

NOTA: O imóvel pertence às proprietárias na proporção de **93%** para Alvear Participações Ltda, **4,5%** para Boesel Promoções e Eventos Ltda e **2,5 %** para Badressa - Participações e Incorporações - EPP. Dou fé.-

ka/rg/wi*

FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI
ESCREVENTE

Londrina, 02 de março de 2012



Continua no verso.

Certidão emitida por REI
www.registradores.org.br
Registradores
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS CAPALBO - 05/03/2021 17:31



474.223

A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

Matrícula
81.544

Ficha
01
verso

Av.1/81.544 - Prenot. 259.124, em 02/03/2012. **ÔNUS**. Conforme artigo 230, da Lei nº 6.015/73, ficam averbados os ônus existentes na data da matrícula do imóvel, a saber:

1 - Alienação Fiduciária registrada sob n°s 41/38.466, 45/43.375, 47/43.378, 45/43.376, 45/43.377, 45/43.379 a 45/43.400, sobre uma **parte ideal correspondente a 2,5% do imóvel**, sendo credora RODOBENS ADMINISTRAÇÃO E PROMOÇÕES LTDA e devedora fiduciante BADRESSA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA;

2 - Alienação Fiduciária registrada sob n°s 64/38.466, 67/43.375, 69/43.378, 67/43.376, 67/43.377, 67/43.379 a 67/43.400, sobre uma **parte ideal correspondente a 2,5% do imóvel**, sendo credora BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, devedora fiduciante XSC2 INCORPORAÇÕES S/A, e Garantidora BOESEL - PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA;

3 - Alienação Fiduciária registrada sob n°s 65/38.466, 68/43.375, 70/43.378, 68/43.376, 68/43.377, 68/43.379 a 68/43.400, 3/70.657 e Av.1/80.189, 5/54.946 e Av. 1/80.191, 9/53.307, 9/53.304, sobre uma **parte ideal correspondente a 17,06% equivalente à 15,87% da fração de 93% do Shopping Catuaí Londrina**, sendo credora BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, e devedora fiduciante ALVEAR PARTICIPAÇÕES LTDA. Dou fê. D/60,00 VRC (R\$ 8,46).-†

ka/rg/wi*

FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI
ESCREVENTE

Londrina, 02 de março de 2012



SEGUE →



474.223

A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha
02

Matrícula
81.544

Av.2/81.544 - Prenot. 261.303, em 25/04/2012. **CANCELAMENTO.** Conforme carta da credora, datada de São José do Rio Preto-SP, em 10.04.2012, hoje arquivada, fica cancelada a Alienação Fiduciária registrada sob n.ºs. 41/38.466, 45/43.375, 47/43.378, 45/43.376, 45/43.377, 45/43.379 a 45/43.400 e averbada sob n.º 1/81.544, sobre uma **parte ideal correspondente a 2,5% do imóvel**, em virtude do pagamento do débito. Dou fé. D/630,00 VRC (R\$ 88,83).-

ps/joyo

FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI
ESCREVENTE

Londrina, 26 de abril de 2012



Av.3/81.544 - Prenot. 261.526, em 02/05/2012. **ADITIVO.** Conforme 2º Aditamento ao "Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças, datado de São Paulo-SP em 20.02.2012, hoje arquivado, fica retificada a Alienação Fiduciária registrada sob n.ºs 64/38.466, 67/43.375, 69/43.378, 67/43.376, 67/43.377, 67/43.379 a 67/43.400 e averbada sob n.º 1/81.544, para constar que a Devedora solicitou a prorrogação do prazo de vencimento da dívida por **06 meses**, contados de 20.02.2012, passando o vencimento a ser, portanto, 20.08.2012, com o que concordaram a CREDORA, os GARANTIDORES e a GARANTIDORA; e resolvem retificar e ratificar o Contrato, especialmente para contemplar as considerações acima, nos seguintes termos: A cláusula 1.2, alínea "F" do contrato é neste ato alterada, passando a vigorar com a seguinte redação: "**1.2 - Condições do Empréstimo (F)** Data do Término da Carência e de vencimento da Dívida: **20.08.2012**"; Em razão da prorrogação contemplada no Instrumento, a DEVEDORA, os GARANTIDORES e a GARANTIDORA, concordam que todo dia 20 de cada mês, a partir de 20.02.2012 até 20.07.2012, seja calculada uma Taxa de Estruturação da Operação (TEO), equivalente a 0,25% do valor do saldo devedor então apurado, TEO essa que será então incorporada ao saldo devedor, devendo ser atualizada e paga segundo as condições e na forma constante do Contrato; Em nenhuma hipótese a TEO cobrada nos termos deste Instrumento será reembolsada pela CREDORA; O saldo devedor apurado em 20.02.2012 é de R\$ 9.552.305,00, somado a TEO mensal no valor de R\$ 23.880,76, totalizam o montante de **R\$ 9.576.185,76** que a DEVEDORA confessa dever em sua integralidade; Nos termos da cláusula 11 do Contrato, a DEVEDORA, os GARANTIDORES e a GARANTIDORA obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para que o imóvel objeto da garantia hipotecária, permaneça devidamente seguro e coberto por apólice de seguro contra riscos de danos físicos ou equivalente, sendo a CREDORA a única beneficiária da apólice, comprometendo-se, ainda, a apresentar referida

Continua no verso.



474.223

A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

Matrícula
81.544

Ficha
02
verso

apólice à CREDORA sempre que tal providência for solicitada. Ratificam-se as demais partes. Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 817,80, paga em 22.05.2012. Dou fé. D/2.156,00 VRC (R\$ 304,00).-

fa/smg*

FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI
ESCREVENTE

Londrina, 25 de maio de 2012



Av.4/81.544 - Prenot. 269.195, em 30/10/2012. **ADITIVO**. Conforme Primeiro Aditamento ao "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado de São Paulo-SP em 28.08.2012, hoje arquivado, fica retificada a Alienação Fiduciária registrada sob n^{os} 65/38.466, 68/43.375, 70/43.378, 68/43.376, 68/43.377, 68/43.379 a 68/43.400, 3/70.657 e Av.1/80.189, 5/54.946 e Av. 1/80.191, 9/53.307 e 9/53.304 e averbada sob n^o 1/81.544, para constar que adicionalmente, na presente data, realizou-se a 3^a Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 228^a Série da 1^a Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("3^a Assembleia"), cuja cópia da respectiva Ata encontra-se no Anexo II ao presente, na qual foi aprovada pela unanimidade dos titulares dos CRI (i) a alteração da taxa de juros da CCB, a qual passará de 11,5232861697406% ao ano para **11,322832295766% ao ano** sendo que a implementação de tal modificação somente será efetiva após 28 de agosto de 2012, (ii) a alteração da remuneração aplicável aos CRI, que passará de 11,50% ao ano para **11,30% ao ano** sendo que a implementação de tal modificação somente será efetiva após 30 de agosto de 2012, (iii) a alteração da garantia fidejussória constituída no âmbito da CCB, nos termos do artigo 30 da Lei Uniforme Relativa às Letras de Câmbio e Notas Promissórias, promulgada pelo Decreto n^o 57.663, de 24 de janeiro de 1966, artigo 44 da Lei n^o 10.931, de 2 de agosto de 2004 e artigo 903 da Lei n^o 10.406, de 10 de janeiro de 2002, de modo que 30% de todas as obrigações, principais e acessórias assumidas pela Alvear na CCB, bem como as penas convencionais, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e similares incorridos para a cobrança dos valores devidos em decorrência da CCB ("Obrigações Garantidas") sejam garantidas por aval parcial prestado por Alfredo Khouri e 70% das Obrigações Garantidas passem a ser garantidas por aval parcial prestado pela BR Malls Participações S.S., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n^o 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o n^o 06.977.745/0001-91 ("BR Malls"), sendo certo que os avalistas poderão ser executados em conjunto ou separadamente, na ordem e forma (execução total ou parcial) que os Investidores julgarem necessárias em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, devendo sempre ser respeitada a proporção da

Continua na ficha 03



474.223

A presente certidão, na forma do Art.19, §1^o da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha
03

Matrícula
81.544

garantia que prestam, independentemente do montante a ser executado; (iv) a alteração do critério e do quórum para deliberação de evento de Vencimento Antecipado Não Automático previsto no Termo de Securitização de forma que para que não seja decretado o vencimento antecipado da CCB, 75% dos titulares dos CRIs em circulação devem se manifestar contrários ao vencimento antecipado da CCB em até 30 dias após a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Automático; e (v) a Fiduciária e o Agente Fiduciário foram autorizados a adotar todas as medidas cabíveis de forma a refletir nos documentos da operação. **Resolvem** as partes firmar o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, da 228ª Série, da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária"), especialmente para atender as Considerações acima, nos termos das seguintes cláusulas e condições: 1 - Para fins deste Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes da Cessão Fiduciária. 2 - O considerando "a" da Alienação é neste ato alterado para incluir referência de que a BR Malls passou a ser avalista da CCB, sendo 70% das Obrigações Garantidas por aval parcial da BR Malls e 30% por aval parcial de Alfredo Khouri, passando tal item a vigorar com a seguinte redação: "**Considerando que:** a) Em 17 de maio de 2011, a Fiduciante emitiu, em favor do Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, ("Itaú BBA"), a Cédula de Crédito Bancário nº 100111050015100, no valor principal de R\$ 50.000.000,00 ("CCB"), por meio da qual o Itaú BBA concedeu um financiamento imobiliário à Fiduciante exclusivamente para a realização das obras de construção do Londrina Norte Shopping, um shopping center a ser desenvolvido no terreno localizado na cidade de Londrina, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 70.601 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina - PR ("Londrina Norte Shopping"), sendo tal CCB garantida por aval parcial prestado (i) por Alfredo Khouri, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado na Rua Salvador Cardoso nº 68, 8º andar, ap. 81, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 578.219, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Paraná, e inscrito no CPF/MF sob o nº 210.088.849-87, e, (ii) pela BR Malls Participações S.A., sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.745/0001-91, na proporção de 30% e 70%, respectivamente;(...)" 3 - O Considerando "b" do Contrato de Cessão é neste ato alterado para retificar a taxa de juros aplicável aos Créditos Imobiliários, passando tal item a vigorar com a seguinte redação: "**Considerando que:** (...) b) Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor principal de R\$ 50.000.000,00, que deverão ser pagos pela Alvear, acrescidos de remuneração, incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir de 10 de junho

Continua no verso.



474.223

A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

Matrícula
81.544

Ficha
03
verso

de 2011 ("Data de Desembolso"), composta por (A) atualização monetária do índice de remuneração básica dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("Taxa Referencial" ou "TR"), cuja data de aniversário será todo dia 01 de cada mês, e (B) juros à taxa fixa de (A) 11,5232861697406% ao ano, até 28.08.2012, e (B) 11,322832295766% ao ano, a partir de 28.08.2012, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 360 dias, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários"); (...) 4 - O considerando "e" da Alienação Fiduciária é neste ato alterado para retificar o número da matrícula que compõe o Shopping Catuaí na forma dos considerandos acima, passando tal item a vigorar com a seguinte redação: **Considerando que:** e) A Fiduciante é proprietária da fração ideal de 93% do empreendimento imobiliário denominado Catuaí Shopping Center - Londrina, localizado na cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rodovia Celso Garcia Cid, Km 377, desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 81.543 e nº 81.544, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, Estado do Paraná ("Shopping Catuaí Londrina"). (...) 5 - O item 3 da Cláusula 2.1 passará a vigorar com a seguinte redação, de forma a refletir a alteração da taxa de juros aplicável aos Créditos Imobiliários: **Cláusula Segunda - das Obrigações Garantidas 2.1.** Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características: (...) 3) Remuneração e Reajustes: remuneração incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Desembolso, composta por (i) atualização monetária da Taxa Referencial, cuja data de aniversário será todo dia 01 de cada mês, e (ii) juros à taxa fixa de (A) 11,5232861697406% ao ano, até 28.08.2012, e (B) 11,322832295766% ao ano, a partir de 28.08.2012, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 360 dias. Haverá majoração da remuneração, sempre que houver majoração na taxa base e/ou no cupom de remuneração dos Depósitos de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial, conforme determinado pela autoridade monetária, sendo certo que a majoração na remuneração será na mesma intensidade de eventual majoração na referida taxa base e/ou no referido cupom; (...) 6 - O item 3.1, da Cláusula Terceira, de forma a corrigir o percentual do Shopping Catuaí, passa a vigorar com a seguinte redação: **CLÁUSULA TERCEIRA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 3.1.** O imóvel, ora alienado fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, corresponde à fração ideal de 15,87% do imóvel objeto das matrículas nº 81.543 e nº 81.544, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, da Comarca de Londrina, Estado do Paraná, assim descrito e caracterizado na referida matrícula, que segue como Anexo I (equivalente a 17,06% da fração ideal de 93% do

Continua na ficha 04



474.223

A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha
04

Matrícula
81.544

Shopping Catuaí Londrina detida pela Fiduciante). 7. Considerando a obrigação da Fiduciante em relação à contratação e endosso de seguro patrimonial dispostas nas Cláusulas 3.7 e seguintes e considerando as alterações objeto do presente Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a realizar junto à Seguradora o que se fizer necessário para fins de permanecer íntegro o seguro contratado e endossado para Fiduciária, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária do contrato e consequente excussão da garantia. 8. O Anexo I à Alienação Fiduciária, é, neste ato alterado, a fim de dispor a atual e única matrícula correspondente ao Imóvel, sendo integralmente substituído, para todos os fins e efeitos de direito, pelo Anexo III ao presente. 9. O Anexo II da Alienação Fiduciária é neste ato excluído, tendo em vista que o imóvel passou a ser composto por apenas 1 matrícula imobiliária. 10. O anexo III da Alienação Fiduciária é, neste ato alterado, em razão da alteração da taxa de juros da CCB, sendo integralmente substituído, para todos os fins e efeitos de direito, pelo Anexo IV ao presente. 11. Permanecem inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições da Alienação Fiduciária, não expressamente retificadas por este instrumento. 12. A Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não excedente a 60 dias a contar da presente data, a proceder ao registro do presente Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária no Registro de Imóveis competente, ficando certo, contudo, que a prenotação deste instrumento deverá ocorrer em até 20 dias úteis a contar da data de sua assinatura. 12.1. O prazo de 60 dias de que trata a Cláusula 9 supra, será prorrogado por um único período de 30 dias, desde que a Fiduciante comprove estar diligenciando o cumprimento das exigências apresentadas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos legais, sendo certo que eventuais posteriores prorrogações de tal prazo dependerão de comum acordo entre as partes. 13. As Partes declaram que o presente instrumento faz parte integrante e inseparável da Alienação Fiduciária, não constituindo, de qualquer forma, novação ou renúncia a qualquer das condições previstas na Alienação Fiduciária. 14. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas deste instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 817,80, paga em 31.10.2012. Dou fé. D/2.156,00 VRC (R\$ 304,00)

ka/smg/wi*

FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI
ESCRIVENTE

Londrina, 07 de novembro de 2012

Fernanda C. Izique Victorelli



SEGUE →



474.223

A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

Matrícula
81.544

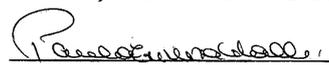
Ficha
04
verso

Av.5/81.544 - Prenot. 285.284, em 15/10/2013. **ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL.** Conforme fotocópia da Ata de Transformação da Sociedade em Companhia de 18.07.2011, registrada sob nºs 342.480/11-0 e 3530041277-0, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, arquivada em 22.10.2013, acompanhada do respectivo requerimento, hoje arquivado, fica alterada a razão social do ALVEAR PARTICIPAÇÕES LTDA, para **ALVEAR PARTICIPAÇÕES S/A**. Dou fé. D/60,00 VRC (R\$ 8,46).-

fa/ml*


Paula C. Iziqve Victorelli
Titular

Londrina, 25 de outubro de 2013





Av.6/81.544 - Prenot. 285.284, em 15/10/2013. **ADITIVO.** Conforme Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado de São Paulo-SP em 21.08.2013, hoje arquivado, fica retificada a Alienação Fiduciária registrada sob nºs **65/38.466, 68/43.375, 70/43.378, 68/43.376, 68/43.377, 68/43.379 a 68/43.400, 3/70.657 e Av.1/80.189, 5/54.946 e Av. 1/80.191, 9/53.307 e 9/53.304 e averbada sob nº 1/81.544**, para constar que as partes resolvem, de comum acordo, alterar o Considerado do Contrato de Alienação, de forma a consignar a BR Malls passou a ser a única avalista, garantindo a totalidade das Obrigações Garantidas, passando tal Considerando a vigorar com a seguinte redação: "Considerando que: Em 17.05.2011, a Fiduciante emitiu, em favor do Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.400, 4º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001.30 ("Itaú BBA"), a Cédula de Crédito Bancário nº 100111050015100, no valor principal de R\$ 50.000.000,00 ("CCB"), por meio do qual o Itaú BBA concedeu um financiamento imobiliário à Fiduciante exclusivamente para a realização das obras de construção do Londrina Norte Shopping, um shopping center a ser desenvolvido no terreno localizado na Cidade de Londrina-PR, objeto da matrícula nº 70.601 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina-PR ("Londrina Norte Shopping"), sendo tal CCB aval ("Aval") prestada pela BR Malls Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco nº 290, salas 101, 102 e 103, inscrita no CNPJ sob nº 06.977.745.0001.91 ("Avalista" ou "BR Malls"); As partes resolvem também alterar e o Considerando (b) do Contrato de Alienação Fiduciária, para consignar a nova taxa de juros aplicável aos Créditos Imobiliários, passando tal item a vigorar com a seguinte redação: "Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor principal de R\$ 50.000.000,00, que deverão ser pagos pela Alvear, acrescidos de remuneração, incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir de

Continua na ficha 05



474.223

A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha
05

Matrícula
81.544

10.06.2011 ("Data de Desembolso"), comporta por (i) atualização monetária do índice de remuneração básica dos depósitos em Caderneta de Poupanças Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("Taxa Referencial" ou "TR"), cuja data de aniversário será todo dia 01 de cada mês, e (ii) juros à taxa fixa de (A) 11,322832295766% ao ano, até 29.07.2013, e (B) 9,813287077280% ao ano, a partir de 29.07.2013, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 360 dias, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenização, seguros, despesas, custos, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários"); As partes resolvem ainda alterar o item 3 da Cláusula 2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária, que passará a vigorar com a seguinte redação, de forma a refletir a nova taxa de juros aplicável aos Créditos Imobiliários: "2.1 As partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguinte características: Remuneração e Reajustes: remuneração indicente sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Desembolso, composta por (i) atualização monetária da Taxa Referencial, cuja data de aniversário será todo dia 01 de cada mês e (ii) juros à taxa fixa de (A) 11,322832295766% ao ano, até de 29.07.2013 (inclusive), e (B) 9,813287077280% ao ano, a partir de 29.07.2013, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 360 dias. Haverá majoração da remuneração, sempre que houver majoração na taxa base e/ou no cupom de remuneração dos Depósitos de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial, conforme determinado pela autoridade monetária, sendo certo que a majoração na remuneração será na mesma intensidade de eventual majoração na referida taxa base e/ou no referido cupom"; As partes resolvem, por fim, alterar o Anexo III do Primeiro Aditamento, em razão da alteração da taxa de juros da CCB, sendo integralmente substituído, para todos os fins e efeitos de direito, pelo Anexo A deste Aditamento: "As disposições contidas neste Aditamento entram em vigor a partir das respectivas datas mencionadas nas Cláusulas 2.2 e 2.3 acima, independentemente da data de celebração deste instrumento, de forma que seus efeitos retroagirão às referidas datas. Ratificam-se as demais partes. Dou fé. D/2.156,00 VRC (R\$ 304,00).-

fa/ml*

P

Paula C. Izique Victorelli
Titular

Londrina, 25 de outubro de 2013

Paula C. Izique Victorelli



SEGUE →



A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

Matrícula
81.544

Ficha
05
-verso-

Av.7/81.544 - Prenot. 312.108, em 19/03/2015. **ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL.** Conforme fotocópia da 10ª Alteração Contratual, de 01.04.2010, registrada em 14.05.2010, sob nº 20105439908, na Junta Comercial do Paraná, acompanhada do respectivo requerimento, arquivados em 14.08.2012, fica alterada a razão social da BADRESSA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, para **BADRESSA - PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA - EPP.** Dou fé. D/60,00 VRC (R\$ 10,02).-
fa/ml%

Fernanda C. Izique Victorelli
Escrevente

Londrina, 01 de abril de 2015



R.8/81.544 - Prenot. 312.108, em 19/03/2015. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, datado de Londrina-PR, em 24.12.2004, devidamente legalizado arquivado por cópia.-

CREDORES/FIDUCIÁRIA: HORUS INSTITUCIONAL 11 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, CNPJ nº 18.894.315/0001-95, representada pelo seu gestor Horus Investimentos - Gestora de Recursos Ltda, CNPJ nº 11.333.851/0001-72, com sede na Rua Cacilda Becker nº 50, sala 501, em Londrina-PR.-

DEVEDORA/FIDUCIANTE: BADRESSA - PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA - EPP, CNPJ nº 00.108.276/0001-98, com sede na Rua Montese nº 296, sala 01, em Londrina-PR.-

VALOR: Valor total da Emissão: **R\$ 9.500.000,00 (nove milhões quinhentos mil reais).** Data de Emissão das Debêntures: 22.12.2014; Quantidade de Debêntures: 95; Valor Nominal Unitário e Atualização Monetária: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 na data de Emissão (Valor Nominal Unitário). As Debêntures terão seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Integralização, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IBGE" e "Valor Nominal Atualizado"), calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, sendo produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, sendo a fórmula descrita na Escritura de Emissão. Cálculo da Remuneração: As Debêntures renderão juros correspondentes a **8,5% ao ano**, base 252 Dias Úteis. A remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, indicentes sobre o Valor Nominal Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deverá ocorrer ao final de cada Período de Capitalização ("Remuneração"). A Remuneração será calculada conforme fórmula descrita na Escritura de

Continua na ficha 06



A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha
06

Matrícula
81.544

Emissão. Prazo de Vigência e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vigência de 06 anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em **22 de dezembro de 2020**. Pagamento do Principal: O Valor Nominal Atualizado das Debêntures será amortizado, de forma mensal, em parcelas sucessivas, pela Montreal, a partir do 13º mês, inclusive, a contar da Data de Emissão, conforme previsto no item 3.15 da Escritura de Emissão, de acordo com a tabela prevista na Escritura de Emissão ("Amortização"), salvo no caso de vencimento antecipado, resgate antecipado previsto na Escritura de Emissão.

VALOR DE VENDA DA FRACÃO IDEAL ALIENADA: R\$ 19.275.000,00 (dezenove milhões duzentos e setenta e cinco mil reais), inclusive imóvel matriculado sob nº 81.543.-

JUROS: Acima citado.

QUITACÃO FISCAL: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 268642014-88888276, emitida em 17.10.2014, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Certidão Negativa nº 2015/645765, expedida em 21.01.2015, pela Prefeitura local. Certidão de Feitos Ajuizados expedida em 05.01.2015, pelo Cartório Distribuidor e Anexos, desta Comarca. Certidão Negativa nº 220/2015, expedida em 07.01.2015, pelo Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região, de Londrina-PR. Certidão de Distribuição da Justiça Federal da 4ª Região, emitida em 06.01.2015. Isento da apresentação da Guia Funrejus, conforme item 13 da Instrução Normativa nº 02 de 04.08.1999.-

OBSERVAÇÃO: O presente registro refere-se somente a uma parte ideal correspondente a **2,5%** do imóvel. Dou fé. D/2.156,00 VRC (R\$ 360,05).-

fa/ml/wi

Fernanda C. Izique Victorelli
Escrevente

Londrina, 01 de abril de 2015



R.9/81.544 - Prenot. 376.985, em 22/05/2019. **COMPRA E VENDA/CESSÃO DE DIREITOS TRANSMITENTE/CEDENTE**: BOESEL - PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA, CNPJ nº 04.663.070/0001-80, com sede na Rua Padre Guilherme Pompeu, nº 01, em Santana de Parnaíba-SP. **ADQUIRENTE/CESSIONÁRIA**: **BADRESSA - PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA - EPP**, CNPJ nº 00.108.276/0001-98, com sede na Rua Montese, nº 296, em Londrina-PR. Conforme Escritura Pública, lavrada em 04.07.2012, às fls. 111/116vº, do Livro nº 075-N, pelo 13º Serviço Notarial de Londrina-PR, o imóvel constante da presente matrícula foi vendido por R\$ 7.707,77 (sete mil setecentos e sete reais e setenta e sete centavos) e foi cedido por R\$ 9.634,71 (nove mil seiscentos e trinta e quatro reais e setenta e um

Continua no verso.



474.223

A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

Matrícula
81.544

Ficha
06
verso

centavos). ITBI: Certidão Narrativa de Quitação de ITBI nº 2019/115483, expedida em 31.05.2019 pela Prefeitura local, valor de R\$ 1.184,00, pago em 29.05.2019, conforme guia nº 2019/298679, valor base de R\$ 62.326,38 (sessenta e dois mil trezentos e vinte e seis reais e trinta e oito centavos), e Certidão Narrativa de Quitação de ITBI nº 2019/115480, expedida em 31.05.2019 pela Prefeitura local, valor de R\$ 1.480,00, pago em 29.05.2019, conforme guia nº 2019/298681, valor base de R\$ 77.907,97 (setenta e sete mil novecentos e sete reais e noventa e sete centavos), ambas emitidas conforme processo 28997/2019. FUNREJUS: Guia de Recolhimento Funrejus nº 1305723 de R\$ 817,80 paga em 04.07.2012, valor este que abrange os imóveis matriculados sob nºs 81.543 e 81.544. Consta na escritura a apresentação de certidão de ônus e ações reais e reipersecutórias e dispensada as fiscais. Certidão de Tributos Federais mencionada na escritura pública. **OBSERVAÇÃO:** a) O presente registro refere-se a parte ideal de 4,5% do imóvel, de propriedade da transmitente/cedente. b) Em conformidade com a referida escritura, foi vendido a parte ideal de 2% do imóvel e foi cedido os direitos e obrigações da parte ideal de 2,5% do imóvel. c) Em razão do presente registro a adquirente/cessionária fica com a proporção de 7% do imóvel. d) Comparece no ato, na qualidade de credora, Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, que declara que presta sua anuência ao ato jurídico referente a cessão de direitos e obrigações, reconhecendo na compradora/cessionária sua garantidora. Foi emitida a DOI. Consulta Negativa ao CNIB. Dou fé. Emolumentos: 4.312,00 VRCext (R\$ 832,21). ISS: R\$ 16,64. Fadep: R\$41,61.

rb*



Londrina, 03 de junho de 2019

[Handwritten Signature]



Av. 10/81.544 - Prenot. 376.985, em 22/05/2019. **SUBROGAÇÃO DE OBRIGAÇÕES**. Conforme Escritura Pública, lavrada em 04.07.2012, às fls. 111/116vº, do Livro nº 075-N, pelo 13º Serviço Notarial de Londrina-PR, registrada sob nº 9/81.543, na Matrícula nº 81.543, do Registro Geral, deste Ofício, em virtude da parte ideal de 2,5% do imóvel objeto desta matrícula ter sido alienado à BADRESSA - PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA - EPP, anteriormente qualificada, assumiu a mesma as obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária registrada sob nºs 64/38.466, 67/43.375, 69/43.378, 67/43.376, 67/43.377, 67/43.379 a 67/43.400, e averbada sob nº 1/81.544 e 3/81.544, em favor da credora fiduciária **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, CNPJ nº 62.237.367/0001-80, com sede na Avenida Paulista nº 1.374, em São Paulo-SP, assumindo integral responsabilidade pelo pagamento junto a credora do saldo devedor existente na data da lavratura da escritura. Dou fé. Emolumentos: 315,00 VRCext (R\$ 60,80). Funrejus: R\$ 15,20. ISS: R\$ 1,22. Fadep: R\$3,04.

Continua na ficha 07



A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

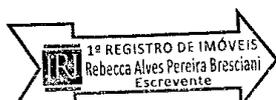
1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha
07

Matrícula
81.544

rb*

Londrina, 03 de junho de 2019



Av.11/81.544 - Prenot. 376.985, em 22/05/2019. **CANCELAMENTO**. Conforme instrumento particular da Credora **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, assinado na cidade de São Paulo-SP, na data de 01.03.2016, faço o cancelamento da averbação constante na Av.10/81.544 e consequentemente da Alienação Fiduciária registrada sob nºs 64/38.466, 67/43.375, 69/43.378, 67/43.376, 67/43.377, 67/43.379 a 67/43.400, e averbada sob nº 1/81.544 e 3/81.544. Funrejus: Isento conforme art. 32, item IV do Decreto nº 153/99. Dou fé. Emolumentos: 630,00 VRCext (R\$ 121,59). ISS: R\$ 2,44. Fadep: R\$6,08.

rb*

Londrina, 03 de junho de 2019



Av-12/81.544 - Prenot. 385.218, em 07/11/2019. **ALTERAÇÃO DE RAZÃO/DENOMINAÇÃO SOCIAL** - Conforme requerimento, cópia reprográfica da certidão simplificada de 07.11.2019 e cópia da 13ª alteração de contrato social, acompanhada da ata de reunião de sócios de 30.10.2019, registrada em 04.11.2019 na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob nº 20196797047, hoje arquivados, averba-se para constar a **ALTERAÇÃO DA RAZÃO/DENOMINAÇÃO SOCIAL** de **BADRESSA - PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA - EPP** para **BADRESSA - PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**. Emolumentos: 315,00 VRCext (R\$ 60,80). Funrejus: R\$ 15,20. ISS: R\$ 1,22. Fadep: R\$ 3,04. Londrina, 12 de dezembro de 2019. Dou fé. Bruno Queiroz Bobroff - Escrevente. Oficial: Caroline Feliz Sarraf Ferri.

R-13/81.544 - Prenot. 385.218, em 07/11/2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, datado de 30.10.2019, emitido em São Paulo-SP, com efeitos de escritura pública, hoje arquivado, o fiduciante **BADRESSA - PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 00.108.276/0001-98, com sede na Avenida Juscelino Kubitscheck nº 2.223, sala 04 em Londrina-PR, **ALIENOU**

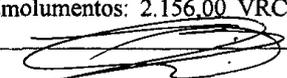
Continua no verso.



A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

Matrícula
81.544

Ficha
07
verso

FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos da Lei 9.514/1997, em favor do credor fiduciário HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CNPJ nº 09.304.427/0001-58, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, em São Paulo-SP. Valor principal da dívida: **R\$ 40.640.000,00** (quarenta milhões seiscientos e quarenta mil reais). Prazo e condições de reposição: Prazo de vigência de 5.474 (cinco mil quatrocentos e setenta e quatro) dias corridos, contados da Data Emissão, vencendo em 25 de outubro de 2034, conforme condições contidas na Escritura de Emissão. Taxa de juros e encargos: Incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados conforme a fórmula descrita na Escritura de Emissão, com variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), calculado de forma exponencial e cumulativa, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. Valor atribuído ao imóvel para efeito de venda em público leilão: R\$ 58.044.910,00 (cinquenta e oito milhões e quarenta e quatro mil novecentos e dez reais), valor este que abrange 7% dos imóveis matriculados sob n.ºs 81.543 e 81.544. Prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias. Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União emitida às 13:26:52 do dia 27.09.2019, válida até 25.03.2020, código de controle 068B.9BD3.32BC.BDC7, e Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União emitida às 20:11:14 do dia 31.10.2019, válida até 28.04.2020, código de controle 5CEF.09B8.259C.D843, devidamente validadas, conforme previsto no Art. 552 do Código de Normas do Foro Extrajudicial. **OBSERVAÇÃO:** O presente registro refere-se somente a uma parte ideal correspondente a 7% do imóvel, havida conforme R.9/81.544. Funrejus isento, conforme item 13, da IN 02/99, do Tribunal de Justiça. Emolumentos: 2.156,00 VRCext (R\$ 416,10). ISS: R\$ 8,32. Fadep: R\$ 20,81. Londrina, 12 de dezembro de 2019. Dou fê.  Bruno Queiroz Bobroff - Escrevente. Oficial: Caroline Feliz Sarraf Ferri.

Av-14/81.544 - Prenot. 385.218, em 07/11/2019. **ALTERAÇÃO DE RAZÃO/DENOMINAÇÃO SOCIAL** - Conforme disposto no artigo 213, I, "a", da Lei 6.015/1973, averba-se para constar que no R.8/81.544 a data do contrato de alienação é **24.12.2014**, e não como mencionado anteriormente. Conforme requerimento, cópia reprográfica certidão simplificada de 11.12.2019, cópia da 18ª alteração contratual registrada em 08.03.2019 na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob nº 20190928590 e cópia da 20ª alteração contratual registrada em 30.10.2019 na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob nº 20196498686, hoje arquivados, averba-se para constar a **ALTERAÇÃO DA RAZÃO/DENOMINAÇÃO SOCIAL** de HORUS INVESTIMENTOS - GESTORA DE RECURSOS LTDA para **AURORA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**. Emolumentos: 315,00 VRCext (R\$ 60,80). Funrejus: R\$ 15,20. ISS: R\$ 1,22. Fadep: R\$ 3,04. Londrina, 12 de

Continua na ficha 08



474.223

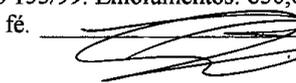
A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

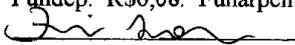
1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha
08

Matrícula
81.544

dezembro de 2019. Dou fé.  Bruno Queiroz Bobroff - Escrevente. Oficial: Caroline Feliz Sarraf Ferri.

Av-15/81.544 - Prenot. 385.218, em 07/11/2019. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Requerimento de Baixa de Alienação Fiduciária pela Quitação, datado de 06.12.2019, emitido em São Paulo-SP, hoje arquivado, averba-se o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do **R-8**. Funrejus isento, conforme art. 32, IV, do Decreto Judiciário 153/99. Emolumentos: 630,00 VRCext (R\$ 121,59). ISS: R\$ 2,44. Fadedp: R\$ 6,08. Londrina, 12 de dezembro de 2019. Dou fé.  Bruno Queiroz Bobroff - Escrevente. Oficial: Caroline Feliz Sarraf Ferri.

Av.16/81.544 - Prenot. 401.795, em 23/11/2020. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Conforme termo de liberação de garantia, emitido em 13.11.2020 na Cidade de São Paulo-SP, averba-se para constar o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** objeto do item 3 da Av.1 e aditivos objetos dos Av.3, Av.4 e Av.6. Funrejus isento conforme artigo 3º, VII, b, 4 da Lei Estadual nº. 12.216/1998. Emolumentos: 630,00 VRCext (R\$121,59). ISS: R\$2,44. Fundep: R\$6,08. Funarpen: R\$5,25. Selo: 0186905AVAA0000000241821W. Londrina, 13 de janeiro de 2021. Dou fé.  Francisco Salles de Camargo Leite Neto - Escrevente. Oficial: Caroline Feliz Sarraf Ferri.

R.17/81.544 - Prenot. 405.229, em 03/02/2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Imóveis Londrina, datado de 27.11.2020, emitido no município de Rio de Janeiro-RJ, arquivado nesta data, a fiduciante **ALVEAR PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ nº 03.195.007/0001-02, com sede na Avenida Afrânio de Melo Franco nº 290, Salas 102, 103 e 104 em Rio de Janeiro-RJ, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** a **FRAÇÃO IDEAL** de 68% do imóvel objeto da presente matrícula em favor da credora fiduciária **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 15.227.994/0001-50, com sede na Rua Sete de Setembro nº 99, 24º andar em Rio de Janeiro-RJ. Valor principal da dívida: **R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)**. Meio de pagamento: Quantidade de Debêntures: 50.000 (cinquenta mil) Debêntures; Valor Nominal Unitário: R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal"), totalizando, portanto, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão; Data de emissão: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 4 de dezembro de 2020 ("Data de Emissão"); Forma de pagamento: A prazo. Prazo: as Debêntures são títulos representativos de dívida perpétua e

Continua no verso.



A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

Matrícula
81.544

Ficha
08
verso

terão prazo indeterminado, vencíveis somente em caso de liquidação da Emissora, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, de oferta de aquisição facultativa da totalidade das Debêntures, com conseqüente cancelamento, das Debêntures desde que permitido na legislação vigente; e vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos acordados na Escritura de Emissão, ocasiões em que a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão; Taxa de juros: Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de (a) 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis no período entre a Primeira Data de Integralização (conforme definida na Escritura de Emissão) (inclusive) e 4 de junho de 2021 (exclusive); (b) 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis no período entre 4 de junho de 2021 (inclusive) e 4 de dezembro de 2021 (exclusive); (c) 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis no período entre 4 de dezembro de 2021 (inclusive) e 4 de junho de 2022 (exclusive); (d) 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis no período entre 4 de junho de 2022 (inclusive) e 4 de dezembro de 2022 (exclusive); e (e) o percentual indicado no item (d) acima, acrescido de 1,00 p.p. (um ponto percentual) a cada período semestral, cumulativa e sucessivamente, sempre nas datas de 4 dos meses de junho e dezembro de cada ano (inclusive), limitado a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 4 de dezembro de 2026 (inclusive) ("Sobretaxa" e em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"); Forma de pagamento dos juros (Remuneração): sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente, sempre no dia 4 dos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo a primeira devida em 4 de junho de 2021, nos termos da Cláusula 7.11 da Escritura de Emissão; Encargos moratórios: Ocorrendo impuntualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); Local de pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, serão realizados pela Emissora (i) no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, eventual prêmio de pagamento antecipado e aos Encargos

Continua na ficha 09



474.223

A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha

09

Matrícula

81.544

Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3; ou (ii) nos demais casos, por meio do Escriturador ou no local da sede da Emissora, conforme o caso. Valor atribuído a fração ideal do imóvel para efeito de venda em público leilão: R\$ 598.546.931,00 (quinhentos e noventa e oito milhões e quinhentos e quarenta e seis mil e novecentos e trinta e um reais), valor que abrange a fração ideal de 68% dos imóveis matriculados sob os n.ºs. 81.543; 81.544 e 87.129. Prazo de carência para expedição da intimação: Em observância ao artigo 26, §1º e §2º, da Lei 9.514, verificada a mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas e decorrido o eventual prazo de cura estabelecido na Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário poderá, em estrita observância às hipóteses previstas na Escritura de Emissão e/ou no presente Contrato, a seu exclusivo critério, ou por solicitação neste sentido dos Debenturistas, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária, por meio da intimação da Fiduciante, sem qualquer carência adicional além dos prazos de cura ora estipulados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514. Em observância ao artigo 26, §1º, da Lei 9.514, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão, mediante o pagamento dos valores devidos e não pagos, bem como dos valores que vierem a ser devidos até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros remuneratórios, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver. Demais condições constantes no referido contrato. Certidão negativa de positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, em nome da fiduciante, código de controle 671E.2250.5C0D.DAD0, emitida às 18:12:15 do dia 15.02.2021, válida até 14.08.2021. Funrejus isento conforme item 13 da IN 02/99 do Tribunal de Justiça. Emolumentos: 2.156,00 VRCext (R\$467,85). ISS: R\$9,36. Fundep: R\$23,39. Funarpen: R\$5,25. Selo: 0186905CVAA0000000398821A. Londrina, 02 de março de 2021. Dou fé.

Ercilio Lucas Neto - Escrevente. Oficial: Caroline Feliz Sarraf Ferri. (db)



474.223

A presente certidão, na forma do Art.19, §1º da Lei 6015/73, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com estampa do selo.



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LONDRINA - ESTADO DO PARANÁ
CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI
TITULAR

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° 0186905PVAA0000000413321D

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LONDRINA - PR

A presente certidão, referente à matrícula nº 81544, do Registro Geral deste Ofício, na forma do § 1º, do Art. 19 da Lei 6015/73. Dou fé. R\$ 0,00. Selo: R\$ 0,00. Funrejus: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Fundep: R\$ 0,00.

scsp*
474.223 *

Londrina, 03 de março de 2021

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
MP 2.200-2/2001

Certidão emitida pelo Selo
www.registradores.org.br

Registradores
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS CAPALBO - 05/03/2021 17:31



474.223