

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO  
IMOBILIÁRIO, FRACIONÁRIA, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA  
ESCRITURAL**

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei nº 10.931/04, as partes:

**BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 19.931.183-0001-97, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como "Emissora"; e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como "Instituição Custodiante".

A Emissora e Instituição Custodiante (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte") formalizam, neste ato, o presente *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

#### **CLÁUSULA 1 - DEFINIÇÕES**

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo da presente Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido):

"Apólice de Seguro Patrimonial":

Significa a Apólice de Seguro Patrimonial contratada pela Devedora, nos termos da cláusula 12 do Contrato de Locação, de forma a garantir as perdas e danos materiais decorridos de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, tumultos e greves, atos dolosos e danos elétricos, em valor equivalente ao custo total de construção atualizado à época da contratação, com valor mínimo de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais). Referida Apólice de Seguro

h  
BRESCO  
JURÍDICO

Patrimonial deverá conter, ainda, cobertura por lucros cessantes, em valor equivalente a 12 (doze) vezes o valor da Remuneração Mensal vigente à época de sua contratação ou renovação. Ademais, a Apólice de Seguro Patrimonial deverá conter cláusula de desistência de sub-rogação de direitos contra a Devedora;

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901;

"Carta Fiança Bancária": A carta de fiança bancária outorgada por instituição financeira de primeira linha em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 10 do Contrato de Locação, em garantia do pagamento da Remuneração Mensal devida até o encerramento do Prazo da Locação, incluindo suas eventuais majorações por reajuste monetário e encargos locatícios, multa de rescisão e despesas de reparo de danos causados à propriedade, pelo prazo de vigência da locação. A carta de fiança bancária deverá sempre garantir o pagamento integral da Remuneração Mensal e encargos correspondentes a 12 (doze) meses da Remuneração Mensal vigente e ser renovada com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias de seu vencimento, caso a validade seja inferior ao prazo da obrigação garantida e/ou a locação seja prorrogada;

"CCI": Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, para representar os Créditos Imobiliários, a serem pagos durante o Período Securitizado;

"Cedente" e/ou "Emissora": Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.920.579/0001-80;

"Código de Processo Civil": Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"Contrato de Cessão": Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e

Outras Avenças firmado em 20 de dezembro de 2018, entre a Emissora, a Securitizadora e a Bresco Investimentos S.A. na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados por 2 (duas) CCI, serão cedidos onerosamente pela Emissora à Securitizadora;

"Contrato de Distribuição":

Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora, firmado em 20 de dezembro de 2018, entre a Securitizadora, o Banco ABC Brasil S.A. e a Emissora, por meio do qual será devidamente contratado o Banco ABC Brasil S.A. para realizar a oferta pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

"Contrato de Locação":

Significa o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Comerciais, celebrado em 29 de junho de 2018 entre a Emissora e a Devedora, nos termos da Lei nº 8.245/91, tendo como objeto a locação do Imóvel, conforme aditado de tempos em tempos, inclusive nos termos de seu primeiro aditamento, celebrado em 17 de setembro de 2018;

"Contrato de Locação Condicionado":

Significa o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, celebrado em 20 de dezembro de 2018, entre a Emissora e a Bresco Investimentos S.A., nos termos da Lei nº 8.245/91, tendo como objeto a locação do Imóvel com início sujeito à rescisão do Contrato de Locação, conforme aditado de tempos em tempos;

"Créditos Imobiliários":

Fração 96,13834964% (noventa e seis vírgula um três oito três quatro nove seis quatro por cento) dos Direitos de Crédito, decorrentes do Contrato de Locação durante o Período Securitizado, e que serão efetivamente cedidos para a Securitizadora, no âmbito do Contrato de Cessão;

"CRI":

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 6ª emissão da Securitizadora;

"Devedora":

Companhia Brasileira de Distribuição, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-901, inscrita no CNPJ/MF

sob o nº 47.508.411/0001-56;

"Dia(s) Útil(eis)":

Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;

"Direitos de Crédito":

Abrange além da Remuneração Mensal vigente, prevista na cláusula 2, do Contrato de Locação, a totalidade dos direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação, incluindo mas não se limitando a: (i) Remuneração Mensal, prevista na cláusula 2, do Contrato de Locação; (ii) créditos originados em razão do pagamento da Carta Fiança Bancária conforme previsto na cláusula 10 do Contrato de Locação; (iii) créditos originados em razão do pagamento de eventuais indenizações da Apólice de Seguro Patrimonial prevista na cláusula 12 do Contrato de Locação, exceto os valores que devam ser aplicados na reconstrução do Imóvel nos termos do Contrato de Locação; (iv) créditos originados em razão de indenização por perdas e danos prefixados, devida pela Devedora à Emissora nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, nos termos de sua cláusula 14; e (v) todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações de titularidade da Emissora contra a Devedora nos termos do Contrato de Locação - bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação ou em seus eventuais futuros aditamentos;

"Documentos da Operação":

Significa os documentos da operação como, mas não se limitando, os Instrumentos de Compra e Venda, o Contrato de Locação, o Contrato de Cessão, a presente Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como o Contrato de Locação Condicionado, e, ainda, a Cédula de Crédito Imobiliário emitida também pela Emissora com lastro no referido Contrato de Locação Condicionado, no âmbito da presente operação de CRI, o Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição, bem como dos documentos necessários à Oferta Restrita, inclusive aditamentos aos documentos acima mencionados;

"Efeito Adverso Relevante":

Significa o disposto na cláusula 2.4 desta Escritura de Emissão;

"Escritura de Compra e Venda":

A escritura pública de compra e venda do Imóvel objeto da matrícula nº 92.627, do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, celebrada entre a Emissora e a Devedora em 31

de julho de 2018 no 14º Tabelionato de Notas de São Paulo, à página 227, no livro 5.201;

- "Escritura de Emissão": Significa o presente Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado em 20 de dezembro de 2018, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
- "Hipóteses de Recompra Compulsória": Significa as hipóteses de recompra dos Créditos Imobiliários nos termos da cláusula 7 e seguintes do Contrato de Cessão;
- "IPCA/IBGE": Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- "IGP-M/FGV": Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
- "Imóvel": Imóvel de propriedade da Emissora localizado na Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, no 31º subdistrito Pirituba, Vila Jaraguá, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 92.627 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, que se encontra cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte (SQL) nº 105.160.0011-9;
- "Instrumentos de Compra e Venda": Significa a Escritura de Compra e Venda e o Termo de Declarações Edilícias, em conjunto;
- "Lei nº 8.245/91": Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
- "Lei nº 10.931/04": Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
- "Parcela Não Cedida dos Direitos de Crédito": Significa o disposto na cláusula 3.5 desta Escritura de Emissão;
- "Período Securitizado": O período de 20 de dezembro de 2018 a 20 de agosto de 2023;
- "Prazo de Locação": Nos termos do Contrato de Locação, conforme aditado, o mesmo vigorará pelo prazo de 60 (sessenta) meses contados de 31 de julho de 2018 ("Prazo de Locação"), sendo os primeiros 36 (trinta e seis) meses e 27 (vinte e sete) dias de vigência, ou seja, até o dia 27 de agosto de

2021, conforme regime extraordinário previsto no artigo 54-A da Lei 8.245/91, com renúncia de diversos dos seus dispositivos, incluindo os artigos 4º, 19º, 20º e 37º ("Regime Atípico") e o restante do prazo em regime ordinário, com aplicação integral de todos os dispositivos da referida lei, incluindo aqueles estabelecidos nos seus artigos 4º, 19º, 20º e 37º ("Regime Típico");

"Remuneração Mensal": O aluguel mensal no valor correspondente a R\$936.000,00 (novecentos e trinta e seis mil reais), considerando a correção monetária a ser realizada anualmente, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, a partir do início do Prazo de Locação, nos termos da cláusula 2 do Contrato de Locação;

"Securitizadora": VERT Companhia Securitizadora, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09;

"Sistema de Negociação": Sistema eletrônico de negociação de ativos da B3 (Segmento CETIP UTVM);

"Termo de Declarações Edilícias": O Termo de Declarações e Garantias Edilícias e Outras Avenças, celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 29 de junho de 2018 e aditado em 31 de julho de 2018;

"Termo de Securitização": O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª série da 6ª emissão a ser firmado em 20 de dezembro de 2018, entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário (qualificada no Preâmbulo);

"Titular da CCI": O titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.

## **CLÁUSULA 2 - DO OBJETO**

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo e no Anexo I deste instrumento, para representar os Créditos Imobiliários, oriundos do Contrato de Locação, os quais são de titularidade da Emissora.

2.2. Aditamento ao Contrato de Locação: É vedado qualquer tipo de alteração ao Contrato de Locação e/ou ao Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, que cause um Efeito

Adverso Relevante definido na cláusula 2.4 abaixo, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, exceto nas hipóteses permitidas previstas nas cláusulas 2.3 abaixo.

2.2.1. Alterações permitidas no Contrato de Locação: As Partes desde já acordam que são permitidas, não se fazendo necessária a prévia anuência dos Titulares de CRI para alteração ao Contrato de Locação: (i) a alteração da Cláusula 2.1.1 do Contrato de Locação para aumento do valor da Remuneração Mensal; e (ii) a alteração da Cláusula 3.3.1 do Contrato de Locação, para aumento do prazo da locação, conforme disposto na cláusula 1.9.1 do Contrato de Cessão.

2.2.2. Entende-se por "Efeito Adverso Relevante", como a ocorrência de qualquer evento ou situação que afete ou possa vir a afetar de modo adverso e relevante: (i) a originação e/ou o pagamento dos Créditos Imobiliários que possam afetar direta ou indiretamente o pagamento dos CRI, incluindo: (i.a) o valor das indenizações previstas no Contrato de Locação; (i.b) alteração do valor e forma de cálculo dos encargos moratórios e indenizatórios; (i.c) alteração das hipóteses de rescisão; ou (i.d) alterações que resultem em redução das coberturas, vigência e manutenção da Carta de Fiança Bancária e/ou da Apólice de Seguro Patrimonial; ou (ii) a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação; ou (iii) a capacidade da Emissora de cumprir pontualmente suas obrigações, presentes e futuras, nos termos dos Documentos da Operação.

2.3. As alterações decorrentes das cláusulas 2.2.1 serão devidamente comunicadas pela Emissora à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência, sendo certo que em decorrência das hipóteses descritas nas referidas cláusulas a presente Escritura de Emissão poderá ser aditada conforme aplicável, caso seja alterada a Remuneração Mensal, observado o disposto no Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA 3 - DAS CARACTERÍSTICAS DA CCI**

3.1. Valor: O valor total da CCI é de R\$: R\$ 50.391.877,35 (cinquenta milhões, trezentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e sete reais e trinta e cinco centavos), que corresponde à uma fração dos Créditos Imobiliários.

3.2. Quantidade: Será emitida 1 (uma) CCI para representar os Créditos Imobiliários.

3.3. Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3.4. Forma: A CCI será fracionária, representando 96,13834964% (noventa e seis vírgula um três oito três quatro nove seis quatro por cento) dos Direitos Creditórios, sendo emitida sob a forma escritural e sem garantia real imobiliária.

3.5. Parcela Não Cedida dos Direitos de Crédito: Em razão da cessão parcial dos Direitos de

Crédito do Contrato de Locação, a Emissora permanece titular da fração de 3,86165036% (três vírgula oito seis um seis cinco zero três seis por cento) dos Direitos de Crédito decorrentes do Contrato de Locação e da fração de 3,86165036% (três vírgula oito seis um seis cinco zero três seis por cento) dos Direitos de Crédito decorrentes do Contrato de Locação Condicionado.

3.6. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, estão especificados no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.7. Sistema de Negociação: A CCI será registrada para negociação na B3 (Segmento CETIP UTVM).

3.7.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação.

3.7.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.8. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia física de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação considerando as informações encaminhadas pela Emissora.

3.8.2. A Instituição Custodiante deverá receber cópia autenticada do Contrato de Locação, do Contrato de Locação Condicionado, dos Instrumentos de Compra e Venda e da matrícula do Imóvel, que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios") relacionado aos Créditos Imobiliários vinculados à CCI previamente ao registro da CCI para conferência das informações relativas à CCI.

3.9. As vias originais dos Documentos Comprobatórios ficarão em poder da Emissora, haja vista o seu interesse em conservá-los, ficando responsável pela guarda e conservação dos Documentos Comprobatórios durante todo o prazo de duração do Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação.

3.9.1. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante recebimento de declaração de confirmação de titularidade emitida pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante. Nenhuma

imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.10. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora em favor do Titular da CCI, na qualidade de credor e administrador dos Créditos Imobiliários, no local e forma estabelecidos no Contrato de Cessão e subsidiariamente, conforme disposto no Contrato de Locação.

3.11. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, são aqueles discriminados no Contrato de Locação, conforme descrito no Anexo I.

3.12. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados no Contrato de Locação, conforme descrito no Anexo I.

3.13. Garantias: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, é emitida sem garantia real imobiliária ou fidejussória, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º da Lei nº 10.931/2004.

3.14. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I.

3.15. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários: O Imóvel está vinculado aos Créditos Imobiliários, conforme definido na cláusula 2.1 acima.

3.16. Emissão de CRI: Os Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão serão cedidos à Securitizadora, e destinados à viabilização da emissão dos CRI.

3.17. Multas e Penalidades: As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são aquelas discriminadas no Contrato de Locação e conforme Anexo I à presente CCI.

3.18. Aditamento à Escritura de Emissão: Não obstante o disposto na cláusula 2.3 desta Escritura de Emissão, na hipótese de realização de qualquer alteração às características do Contrato de Locação que implique na alteração das características dos Créditos Imobiliários decorrentes do referido instrumento e representados pela CCI, será celebrado um aditamento à presente Escritura de Emissão, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração nos Sistemas de Negociação.

3.19. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I desta Escritura de Emissão.

#### **CLÁUSULA 4 - TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES**

4.1. Negociação da CCI: A Emissora desde já está autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários representados pela CCI, observados os termos do Contrato de Cessão.

4.1.1. A negociação da CCI independe da autorização da Devedora e da Instituição Custodiante e será feita por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/2004 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em menor prazo, na hipótese de necessidade de atendimento de prazo legalmente estabelecido.

#### **CLÁUSULA 5 - DESPESAS E TRIBUTOS**

5.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI: São de responsabilidade direta ou indiretamente da Emissora, todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao registro, custódia, aditamento, manutenção, depósito da CCI cobrada pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e utilização mensal do Sistema de Negociação, e aos honorários da Instituição Custodiante.

5.2. A Instituição Custodiante fará jus às seguintes remunerações: (i) pela implantação será devida parcela única no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão; (ii) pela manutenção da custódia da CCI serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão e as seguintes serão devidas até o 15º (décimo quinto) dia do mês do primeiro pagamento nos anos subsequentes; e (iii) em caso de necessidade de realização de aditamento será devida uma remuneração adicional no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão do CRI, a ser paga no prazo de até 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pela Instituição Custodiante à Emissora, de "Relatório de Horas".

5.2.1. A remuneração da Instituição Custodiante acima descrita será devida até a liquidação integral do CRI caso a mesma não seja quitada na data de seu vencimento conforme disposto no Termo de Securitização.

5.3. Serão devidos, além da remuneração disposta na Cláusula 5.2 acima, os custos da B3 (Segmento CETIP UTVM) para a efetivação dos registros e depósitos, os quais serão calculados com base na tabela de preços disponibilizada pela mesma. Os valores apurados deverão ser creditados na conta corrente da Instituição Custodiante a ser informada pela mesma, com 1 (um) Dia Útil de

antecedência da efetivação dos respectivos registros.

5.4. Nos termos da cláusula 4.3 do Contrato de Cessão, a Instituição Custodiante deverá solicitar o reembolso dos valores mencionados na Cláusula 5.2 acima, à Emissora, mediante apresentação de nota de débito acompanhada dos comprovantes de pagamento, para pagamento em 10 (dez) Dias Úteis da data de recebimento da referida nota de pagamento.

5.5. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante deverá ser realizado pela Emissora mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

5.6. Os valores mencionados nos incisos da Cláusula 5.2 acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, a partir da data presente data até as datas de pagamento subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário. Caso o IPCA/IBGE venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o IGP-M/FGV e adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.

5.7. As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.8. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

5.9. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas direta ou indiretamente pela Emissora, desde que comprovadas e razoavelmente incorridas, nos termos da cláusula 4 do Contrato de Cessão, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, devendo a Emissora realizar o reembolso à Instituição Custodiante. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Emissora. As despesas aqui mencionadas não incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias,

digitalizações e envio de documentos.

5.10. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, sendo vedado qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação destes valores com os valores devidos em razão do Contrato de Locação.

## **CLÁUSULA 6 - DISPOSIÇÕES GERAIS**

6.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.2. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

6.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, incisos II, III e VIII do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.4. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes e/ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão ou na legislação aplicável.

6.5. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das Partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte. Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

6.6. Comunicações: Todas as notificações, comunicações, solicitações ou documentos, deverão ser efetuados sempre por escritos e encaminhados para os seguintes endereços:

*Se para a Emissora*

**BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Hungria, 620 – 4º andar, conjunto 42

Jardim Europa – São Paulo/SP

CEP 01455-000

At.: Camilla Osborn G. Nogueira Frussa/ Rafael Fonseca

Telefone: (11) 4058-4555

E-mail: camillaf@bresco.com.br / rafaelf@bresco.com.br

*Se para a Instituição Custodiante*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401

Itaim Bibi - São Paulo/SP

CEP 04534-002

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Tel: (11) 3090-0447

E-mail: fiduciario@simplificpavarini.com.br

6.6.1. As comunicações serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos de carta registrada ou com aviso de recebimento; (iii) no primeiro dia útil seguinte ao da entrega, mediante protocolo ou aviso de entrega, se remetidas por serviço de *courier* express ou por e-mail. Em qualquer das hipóteses deverá ainda ser enviada cópia via e-mail com confirmação de leitura.

6.7. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

6.8. Operação Complexa: As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

6.9. Legislação: Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

6.10. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta

Escritura de Emissão.

São Paulo, 20 de dezembro 2018.

*[restante da página deixado intencionalmente em branco]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 20 de dezembro 2018, entre o Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)



---

**BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Emissora*

Nome: Mauricio Geoffroy  
Cargo: Diretor

Nome: Rafael Fonseca  
Cargo: Diretor



(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 20 de dezembro 2018, entre o Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

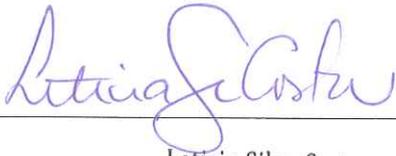


**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Instituição Custodiante*

Nome: Rinaldo Rabello Ferreira  
Cargo: CPF: 509.941.827-91

**TESTEMUNHAS:**



Nome: Leticia Silva Costa  
CPF/MF nº: RG: 34.489.276-1  
CPF: 313.515.238-30



Nome: Luciléa Ribeiro de Oliveira  
CPF/MF nº: RG: 54.296.724-8  
CPF: 256.001.332-00

**ANEXO I – CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 20/12/2018</b>
--------------------------------------	------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	VS01	<b>NÚMERO</b>	XPAVAT	<b>TIPO DE CCI</b>	FRACIONÁRIA
--------------	------	---------------	--------	--------------------	-------------

<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: BRESKO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 19.931.183-0001-97							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 620, 4º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B							
COMPLEMENTO	Conj 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-002

<b>3. DEVEDORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO							
CNPJ/MF: 47.508.411/0001-56							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01402-901

<b>4. TÍTULO</b>							
Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Comerciais, celebrado em 29 de junho de 2018 e seu primeiro aditamento, celebrado em 17 de setembro de 2018, entre a Emissora e a Devedora e seus posteriores aditamentos.							

<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 50.391.877,35 (cinquenta milhões, trezentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e sete reais e trinta e cinco centavos), que corresponde à uma fração dos Créditos Imobiliários.							
5.1. Fração representada pela CCI dos Direitos de Crédito: 96,13834964% (noventa e seis vírgula um três oito três quatro nove seis quatro por cento) dos Direitos de Crédito.							

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
ENDEREÇO: Rua Estrada Turística do Jaraguá nº 50, no 31º subdistrito Pirituba, Vila Jaraguá							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05161-000

CARTÓRIO	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
Nº MATRÍCULA	92.627

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.1. PRAZO REMANESCENTE	56 (cinquenta e seis) meses
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, a partir do início do Prazo de Locação, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, nos termos da Cláusula 2.1.4. do Contrato de Locação.
7.3. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	10 de janeiro de 2019
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	10 de agosto de 2023
7.5. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Caso a Devedora deixe de pagar a Remuneração Mensal, o valor devido ficará sujeito aos seguintes encargos: (a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata dies</i> até a data do efetivo pagamento; e (c) correção monetária, conforme disposto na cláusula 2.1.4 do Contrato de Locação, <i>pro rata dies</i> até a data do efetivo pagamento. A penalidade informada será aplicada apenas em caso de atraso no pagamento por prazo superior a 1 (um) Dia Útil.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, no dia 10 (dez). Caso não seja Dia Útil, no dia imediatamente anterior/posterior.
7.8. LOCAL DE PAGAMENTO:	Conforme estabelecido no Contrato de Cessão e, na sua ausência, conforme disposto no Contrato de Locação.
7.9. LOCAL DE EMISSÃO:	São Paulo/SP

<b>8. GARANTIAS ADICIONAIS</b>	
Não há.	