
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Fiduciante

e

ISEC SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Fiduciária

Datado
de
11 de fevereiro de 2020





INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), celebrado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil");

I – PARTES

LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 23º andar, sala 18, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 34.840.996/0001-65 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial de São Paulo ("JUCESP"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciante");

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35300340949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Fiduciária" ou "Securitizadora");

A Fiduciante e a Fiduciária doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

II – CONSIDERANDO QUE:

- (a) a Fiduciante emitiu 54.500 (cinquenta e quatro mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$ 54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais) ("Debêntures"), em 18 de fevereiro de 2020 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da LI Investimentos*"

Imobiliários S.A.", celebrado em 11 de fevereiro de 2020 ("Escritura de Emissão de Debêntures");

- (b) A Fiduciária subscreveu a totalidade das Debêntures, passando a ser titular dos créditos decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$ 54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Fiduciante, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture, a partir da data de integralização das Debêntures, correspondente 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 UTM) ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");
- (c) a Fiduciária emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 11 de fevereiro de 2020 ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo que a CCI será custodiada pela **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931");

- (d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514");
- (e) a Fiduciária utilizou a CCI representativa dos Créditos Imobiliários como lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da série 92ª série da 4ª emissão da Fiduciária ("CRI"), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Oferta", respectivamente);
- (f) a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integrará o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização");
- (g) para garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), serão constituídas as seguintes garantias em benefício da Fiduciária:
- alienação fiduciária dos Imóveis (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), nos termos deste Contrato; e
 - alienação fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, conforme identificadas no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações") celebrado entre a LC Holding Ltda., na qualidade de Fiduciante (conforme definido e qualificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações) e a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária.
- (h) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Garantia; (v) os boletins de subscrição dos CRI; e (vi) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;

- (i) em 27 de setembro de 2019, a Fiduciante e o Banco Bradesco S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Banco Bradesco"), celebraram o "Compromisso de Venda e Compra de Imóvel" ("Compromisso de Venda e Compra"), conforme aditado, por meio do qual a Fiduciante se comprometeu a adquirir e o Banco Bradesco se comprometeu a vender os Imóveis (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo);
- (j) nos termos do Compromisso de Venda e Compra, a Fiduciante e o Banco Bradesco celebrarão Escritura Pública de Venda e Compra dos Imóveis, a qual será prenotada junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis;
- (k) a Fiduciante tem interesse em alienar fiduciariamente à Fiduciária os Imóveis (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-los em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);
- (l) a presente alienação fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e
- (m) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato, com fundamento na Lei nº 9.514, no Código Civil e nas demais leis aplicáveis à propriedade fiduciária imobiliária, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade: (i) das obrigações pecuniárias, principais, acessórias e moratórias, presentes e/ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários devidos pela Fiduciante; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, aos Créditos Imobiliários e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das

garantias e salvaguarda dos direitos da Fiduciária e dos titulares das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 115.383, 101.340, 101.464, 101.840, 101.676, 101.538 e 101.447, todas andares comerciais, os quais encontram-se descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato ("Imóveis"), bem como todo e qualquer direito relativo aos Imóveis que a Fiduciante detenha ou venha a possuir ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

1.2. Os Imóveis serão adquiridos pela Fiduciante por meio da Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel, a ser celebrada entre a Fiduciante e o Banco Bradesco, a qual será devidamente prenotada junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

1.3. Os Imóveis estão cadastrados perante a Prefeitura de São Paulo sob os nºs 085.654.0025-5, 085.654.0032-8, 085.654.0028-1, 085.654.0030-1, 085.654.0031-1, 085.654.0029-8, e 085.654.0027-1, com valor venal total de R\$ 67.036.058,00 para o presente exercício.

1.4. Os Imóveis encontram-se e deverão ser mantidos pela Fiduciante inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, inclusive de ações reipersecutórias.

1.5. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma da Cláusula 1.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária dos Imóveis no 15º Cartório de Registro de Imóveis do Município e Comarca de São Paulo/SP ("Cartório de Registro de Imóveis") e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas. Quando da conclusão do processo de registro, a Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária e à Instituição Custodiante a certidão de matrícula atualizada evidenciando a averbação da alienação fiduciária na matrícula do Imóveis, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da obtenção da referida certidão de Matrícula.

1.6. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Para os fins dos artigos 22 e 24 da Lei 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

- a) Devedora: LI Investimentos Imobiliários S.A.
- b) Principal: R\$54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais);
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- d) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;
- e) Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures farão jus a remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, equivalente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data de integralização das Debêntures até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula reproduzida na Escritura de Emissão de Debêntures;
- f) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia *pro rata temporis*, incidente sobre as quantias em atraso desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e multa moratória convencional, irredutível e não compensatória de 2,00% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- g) Forma de Pagamento: O pagamento relativo às Debêntures deverá ser efetuados pela Fiduciante, em moeda corrente nacional, até às 16:00 horas da Data de Vencimento, mediante depósito pela Fiduciante na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 3006-6, mantida na agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (nº 237) , de titularidade do patrimônio separado da Fiduciária relacionado aos CRI ("Conta Centralizadora") ; e

- h) Data de Vencimento Final das Debêntures: As Debêntures terão prazo de vencimento de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 18 de fevereiro de 2021.

2.2. A descrição das Obrigações Garantidas contida no item 2.1 acima foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização, dos Contratos de Garantia, ou dos Documentos da Operação.

2.2.1. Na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Contrato, que também deverá ser levado a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Contrato.

2.3. As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, da qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

2.4. Tendo em vista a existência de outras Garantias no âmbito da Emissão e caso, em qualquer momento, sejam constituídas outras garantias além desta Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiduciária, a seu exclusivo critério poderá, anteriormente à execução da presente garantia fiduciária imobiliária, executar quaisquer outras garantias que lhe foram outorgadas, em conjunto ou isoladamente.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. A presente Alienação Fiduciária dos Imóveis abrange a propriedade dos Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações, presentes ou futuras, os frutos, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato enquanto não quitadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2. A Fiduciante se compromete a manter os Imóveis alienados fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, bem como compromete-se a evitar a depreciação e desvalorização dos Imóveis, mantendo-os sempre em bom estado de manutenção, conservação e segurança. A Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e do regramento do Estatuto da Cidade). A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária dos Imóveis exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

3.3. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária dos Imóveis no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre dos Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta dos Imóveis objeto da presente garantia fiduciária. Por força deste Contrato, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis, enquanto vigorar a presente alienação fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização dos Imóveis para a destinação prevista neste Contrato e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

3.4. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, ressalvado por tributos ou encargos que estejam sendo discutidos de boa-fé pela Fiduciante e, cumulativamente, que a Fiduciante tenha apresentado garantia em juízo ou o valor do débito tenha sido depositado em juízo.

3.6. Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis ou à propriedade fiduciária, incluindo, sem limitação, eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes aos Imóveis, a Fiduciante deverá reembolsá-los dentro

de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.7. A Fiduciante se compromete, sempre que solicitado pela Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, a encaminhar os comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas aos Imóveis.

3.8. Nos termos do §4º do Artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.9. A Fiduciante obriga-se, às suas expensas, a (i) prenotar este Contrato ou eventuais aditamentos para registro no Cartório de Registro de Imóveis, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Integralização das Debêntures ou da data do efetivo recebimento deste Contrato devidamente assinado por todas as Partes, o que ocorrer por último; e (ii) apresentar o Contrato ou eventuais aditamentos devidamente registrado na matrícula dos Imóveis no prazo de até 30 (trinta) dias contados da sua prenotação.

3.9.1. Exclusivamente na hipótese do Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis competente ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo previsto na Cláusula 3.9 será automaticamente prorrogado por igual período, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

3.9.2. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentou, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em 23 de setembro de 2019, com validade até 21 de março de 2020, sob o nº 2033.2E79.062E.CB74.

3.9.3. A Fiduciante se obriga a encaminhar à Fiduciária comprovação do registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do referido registro.

3.9.4. As Partes autorizam e requerem, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda a todos os registros e averbações necessários à formalização da presente alienação fiduciária. Os custos decorrentes de registros e averbações deste Contrato serão arcados exclusivamente pela Fiduciante. A Fiduciante também será responsável por quaisquer custas e emolumentos, ou qualquer outra despesa necessária para atendimentos de eventuais exigências para registro ou substituição de garantia.

3.9.5. Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante mencionadas acima, a Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias para realizar o registro do presente Contrato e a averbação de eventuais aditamentos nas matrículas dos Imóveis e cumprir todas as exigências feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis.

3.9.6. Obriga-se a Fiduciante, por si ou seus sucessores ou herdeiros, pessoas físicas, a tomar todas as providências necessárias para que se efetivem as referidas inscrições às suas expensas, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

3.10. Após a quitação das Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o competente termo de quitação integral das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena dos Imóveis.

3.10.1. A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, independente de assembleia dos titulares dos CRI, em até 5 (cinco) dias contados da data de quitação integral das Obrigações Garantidas.

3.11. A Fiduciária tem o direito de vistoriar os Imóveis, desde que a visita seja solicitada com uma antecedência de 03 (três) Dias Úteis, e a Fiduciante se compromete a fornecer livremente os meios e as instalações que possam estar disponíveis ou ser necessários para essa finalidade.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará à Fiduciante a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios aplicáveis aos Créditos Imobiliários representados pela CCI, além de quaisquer outras despesas com a excussão da presente garantia, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Em observância ao artigo 26, §§1º e 2º da Lei 9.514, as Partes estabelecem que, em caso de inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas, decorrido o prazo de carência de 5 (cinco) Dias Úteis, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária dos Imóveis através da intimação da Fiduciante, observados os prazos de cura estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, para que as Obrigações Garantidas sejam consideradas inadimplentes.

4.2.1. Observados os prazos de cura estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da intimação, mediante o pagamento dos valores em aberto, bem como daqueles que vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.3. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária, juros remuneratórios e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.4. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária (quando aplicável) sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

(b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizarem os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento

a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;

(c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, conforme dados indicados na Cláusula de comunicação deste Contrato;

(d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis;

(e) na forma do art. 26, § 3º-A e B da Lei Federal nº 9.514/1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/1997"), quando, por duas vezes, o oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o(s) representante(s) da Fiduciante no endereço indicado por esta neste Contrato, sem o(s) encontrar, poderá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa ali encontrada de que, no dia útil imediato, retornará ao local, a fim de efetuar a intimação na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei Federal nº 13.105/2015. Nos locais em que houver controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondências;

(f) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii) acima, a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis; e



(g) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança de intimação.

4.4.1. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, este Contrato se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas.

4.4.2. A eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.4.3. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula Quarta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente Cláusula Quarta.

4.5. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos da Cláusula 4.4 acima, bastará para a configuração da mora.

4.6. Caso não haja a purgação da mora, em conformidade com o disposto nas Cláusulas acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.

4.6.1. Nas hipóteses de consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, a Fiduciante deverá restituir a posse sobre os Imóveis em até 30 (trinta) dias após a consolidação em nome da Fiduciária.

4.6.2. Não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis, no prazo e forma ajustados na Cláusula 4.6.1 acima, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula dos Imóveis, a consolidação da titularidade em nome

da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência das vendas dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas neste Contrato.

4.7. A instauração de qualquer ação ou processo para excussão da propriedade fiduciária por parte da Fiduciária não prejudicará, de qualquer forma, nem afetará o direito da Fiduciária instaurar outros procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, ou em qualquer outro instrumento relacionado à mesma, para os fins de executar outras garantias ou direitos de garantia que tenham sido oferecidos a esta no tocante às Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, por força da mora, os procedimentos de alienação dos Imóveis deverão ser iniciados, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, sendo certo que a excussão poderá ocorrer com relação aos Imóveis em conjunto ou individualmente, como a seguir se explicita:

- (a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- (b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo Valor dos Imóveis estabelecido na Cláusula 6.1 abaixo;
- (c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme item (b) acima, dos Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida, que incluirá os valores das Obrigações Garantidas atualizados, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das Despesas, tudo conforme previstos no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei 9.514 e conforme definido abaixo;
- (d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

(e) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse dos Imóveis ao(s) licitante(s) vencedor(es).

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(a) Valor dos Imóveis são aqueles mencionados na Cláusula 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

(b) "Valor da Dívida" corresponde à soma do Valor das Obrigações Garantidas e das Despesas;

(c) Valor das Obrigações Garantidas é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já a tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; (iii) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso, Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, inclusive relativas ao ITBI, emolumentos e em relação ao laudo de avaliação dos Imóveis, que poderá ser solicitado nos termos da Cláusula 6.1.1 abaixo; (v) taxa mensal de ocupação, pro rata, fixada em 1% (um por cento) sobre o Valor dos Imóveis, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade dos Imóveis pela Fiduciária, caso a Fiduciante não promova a plena desocupação dos Imóveis, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitidos na posse dos Imóveis, conforme art. 37-A da Lei nº 9.514/1997. Reconhece e aceita a Fiduciante que a taxa de ocupação ora estabelecida atende a função social do contrato e está de acordo com os princípios da probidade e boa-fé, visando remunerar a Fiduciária e os eventuais adquirentes em leilão pelo uso indevido dos Imóveis, após o descumprimento das obrigações garantidas, afastando-se, assim, a hipótese de enriquecimento sem causa da Fiduciante que seria caracterizado com o uso gratuito e ilegítimo dos Imóveis; e

(d) Despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a

comissão do leiloeiro; e (iv) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante, tudo para fins de excussão do presente Contrato.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos Imóveis indicado na Cláusula 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior ao valor da dívida, seja no primeiro leilão, seja no segundo, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.4. No segundo leilão, observado o disposto no item (c) da Cláusula 5.1 acima:

(a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 5.5 abaixo; e

(b) caso: (i) o maior lance oferecido seja inferior ao Valor da Dívida; ou (ii) não exista licitante; a Fiduciante permanecerá obrigada com relação à totalidade ou à parcela das Obrigações Garantidas, conforme o caso.

5.4.1. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico de garantia, dadas as suas especificidades e a Emissão, que no caso de execução da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular dos Imóveis por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514/1997, em leilão/praza/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praza negativo, for inferior ao Valor da Dívida, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade pessoal da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, a qualquer tempo, em favor da Fiduciária, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito, renunciando a Fiduciante à aplicação dos §§5º e 6º, do artigo 27, da Lei nº 9.514/1997 a este Contrato.

5.4.2. Em qualquer caso de execução desta alienação fiduciária, a Fiduciária ficará sub-rogada nos direitos da Fiduciante, nos termos do artigo 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro, até o limite do valor efetivamente arrecadado dos Imóveis

para o pagamento das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para a quitação das Obrigações Garantidas.

5.4.3. Quitadas as Obrigações Garantidas, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de quitação, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento pela Fiduciária do valor obtido em Leilão, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante por ela indicada.

5.7. A Fiduciária declara ter conhecimento de que os Imóveis integram um empreendimento imobiliário composto por conjuntos comerciais destinados à locação para terceiros interessados, bem como expressamente anui com toda e qualquer nova locação ou sublocação a terceiros dos Imóveis.

5.8. A Fiduciária manterá à disposição da Fiduciante a prestação de contas do(s) leilão(ões) pelo período de 12 (doze) meses contados da realização do(s) leilão(ões). Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação à Fiduciária com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

5.9. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular de cada uma dos respectivos Imóveis por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o art. 27, parágrafo 2º-B da Lei 9.514, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao Valor da Dívida, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade pessoal da Fiduciante pela integral das Obrigações Garantidas em favor da Fiduciária, conforme preceitua o art. 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

5.10. A garantia prevista no presente Contrato será adicional a quaisquer outras constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, e poderá ser executada de forma isolada, alternativa ou conjuntamente com qualquer outra

garantia. A excussão pela Fiduciária da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato não deverá impedir a Fiduciária de excutir quaisquer outras garantias constituídas no âmbito da Emissão.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes convencionam que o valor de venda da totalidade dos Imóveis, para fins de leilão será o maior entre os seguintes valores: (i) valor do laudo de avaliação dos Imóveis, elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., conforme previsto no Anexo II; ou (ii) valor utilizado pelo órgão público competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos* exigível por força da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, conforme determina o § único do art. 24 da Lei nº 9.514/1997 ("Valor dos Imóveis").

6.1.1. Na hipótese de execução da presente garantia, a Fiduciária, poderá, previamente à realização do primeiro leilão, contratar um laudo de avaliação dos Imóveis para atualizar o Valor dos Imóveis, cujos custos serão suportados com recursos do Patrimônio Separado, desde que elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e (iv) Jones Lang Lasalle Ltda. ("Empresas de Avaliação"), sendo que a ausência da contratação não poderá ser impeditivo para o prosseguimento do processo de excussão.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES, DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Cada Parte presta à outra, de forma não solidária, as declarações e garantias previstas nesta Cláusula, as quais são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é sociedade legalmente constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação

ou autorização de qualquer natureza, exceto em relação aos contratos para os quais já obteve autorização prévia permitindo a celebração deste Contrato;

d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

h) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos;

i) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

j) cumpre e faz suas respectivas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Fiduciante e/ou suas afiliadas, conforme o caso, cumpram com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010, se e conforme aplicável ("Legislação Anticorrupção") e

k) cumpre de forma regular e integral a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas



atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social ("Leis Ambientais e Trabalhistas"), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como, se a Fiduciante ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual.

7.2. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- a) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento;
- b) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não acarretam, direta e/ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante, suas respectivas controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, a qualquer dos bens de sua propriedade, em especial dos Imóveis e os Créditos Imobiliários, exceto em relação aos contratos para os quais já obteve autorização prévia permitindo a celebração deste Contrato; e (ii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aqueles exigidos nos seus documentos societários ou aqueles que tenham sido previamente obtidos;
- c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil;



- d) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- e) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis;
- f) os Imóveis encontram-se livre e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames;
- g) não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção desta alienação fiduciária, exceto em relação aos contratos para os quais já obteve autorização prévia permitindo a celebração deste Contrato;
- h) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, ou que afetem ou possam colocar em risco dos Imóveis ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato;
- i) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis dos Imóveis foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;
- j) não tem conhecimento de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Imóveis, que possam vir a afetá-los;
- k) não tem qualquer conhecimento de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental e/ou administrativa referente aos Imóveis;
- l) os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, exceto com relação ao reservatório de combustível enterrado e sistema de geração de energia;
- m) não existem débitos em relação aos Imóveis;



- n) não tem conhecimento de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;
- o) não está utilizando os Imóveis ou o presente Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- p) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- q) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos a ele relacionados foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- r) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados especializados durante toda a referida negociação;
- s) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- t) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, de maneira que, excutida a presente garantia, não haveria situação de insolvência por parte da Fiduciante;
- u) não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre os Imóveis, fora os constituídos por esse Contrato;
- v) não existem quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que digam respeito aos Imóveis e/ou que possam afetar a realização do presente negócio de forma livre e desembaraçada; e

w) não existe qualquer restrição, seja de natureza cível, administrativa, ambiental, minerária, urbanística que possa vir a afetar a propriedade a posse e/ou as atividades desenvolvidas nos Imóveis.

7.3. A Fiduciante se compromete a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas acima que as torne inverídicas, imprecisas e/ou incorretas.

7.4. A falsidade de qualquer das declarações prestadas nesta Cláusula permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

7.5. A Fiduciante deverá indenizar, defender e eximir a Fiduciária, seus sócios, conselheiros, diretores, empregados, agentes e representantes (cada um deles uma "Pessoa Indenizada") de quaisquer prejuízos, perdas, responsabilidades, passivos e despesas, incluindo, mas não se limitando a honorários advocatícios e despesas relacionadas a ou decorrentes (i) da assinatura deste Contrato, do cumprimento de suas respectivas obrigações e da consumação da operação aqui contemplada; ou (ii) qualquer processo, controvérsia, investigação ou procedimento, atual ou futuro, relacionado a qualquer das disposições deste Contrato, seja com base em responsabilidade contratual, civil ou qualquer outra ação, independentemente de a Pessoa Indenizada ser ou não parte deste Contrato. As disposições desta Cláusula não serão aplicáveis se tais perdas, passivos e despesas resultarem de culpa ou dolo da Pessoa Indenizada, conforme decidido por meio de decisão condenatória judicial ou arbitral.

7.5.1. As Partes reconhecem que as obrigações de indenizar acima mencionadas subsistirão ao término do presente Contrato.

7.5. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

(a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, a seu exclusivo custo e despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger os Imóveis; (ii) garantir o cumprimento

das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

(b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária, na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

(c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, débitos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;

(d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(e) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, nos termos da legislação aplicável, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária;

(f) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

(g) obriga-se a não promover nenhuma alteração relevante nas características dos Imóveis, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária;

(h) manter, ou fazer com que seja mantido, durante todo o prazo de duração deste Contrato, seguro patrimonial que garanta a reconstrução integral dos Imóveis por força de eventuais sinistros, cuja apólice deverá ser endossada à Fiduciária no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Contrato;

(i) contabilizar a presente Alienação Fiduciária dos Imóveis na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa na sua demonstração financeira consolidada, conforme e se exigido pela legislação aplicável;

(j) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(k) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a ela relacionada, mediante data e hora a serem previamente acordadas com a Fiduciante;

(l) pagar ou fazer com que sejam pagos qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os Imóveis, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis; e

(m) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato.

7.6. Adicionalmente, a Fiduciante se obriga, durante a vigência deste Contrato, a:

(a) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;

(b) emendar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;



(c) comunicar imediatamente a Fiduciária, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento dos Imóveis;

(d) manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;

(e) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e

(f) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

7.7. A Fiduciante obriga-se a pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis, incluindo, mas não se limitando a, as despesas relacionadas com (a) manutenção, segurança, conservação, seguros, tributos, tais como Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, ou (b) a quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre os Imóveis e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público, incluindo mas não se limitando a luz, água, gás e telefone. Caso a Fiduciante não realize os pagamentos previstos nesta Cláusula e desde que o pagamento em questão não seja objeto de questionamento judicial ou administrativo pela Fiduciante, a Fiduciária, com recursos do Patrimônio Separado, poderá pagar tais tributos, despesas e encargos e solicitar o correspondente reembolso pela Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação neste sentido, nos termos da Cláusula 3.6 acima.

7.8. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.



7.9. Na hipótese de os Imóveis deteriorarem-se ou diminuírem por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial, decisão judicial ou arbitral condenatória, em caso de arresto, sequestro ou penhora que recaia sobre os Imóveis, bem como estes tornarem-se inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, o que, em quaisquer das referidas hipóteses deverá ser constatado mediante a elaboração de laudo de avaliação, a Fiduciante deverá, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, apresentar à Fiduciária novos bens em substituição ou reforço da presente garantia fiduciária no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento de comunicação da Fiduciária, conforme o caso, na qual conste laudo de avaliação confirmando a diminuição ou deterioração da garantia fiduciária, providenciado pela Fiduciária, conforme o caso, junto a uma das Empresas de Avaliação, às expensas do patrimônio separado dos CRI.

7.9.1. Os novos bens oferecidos em garantia ficarão sujeitos a livre apreciação pela Fiduciária e pelos titulares dos CRI, de acordo com as determinações dos titulares dos CRI em assembleia, sendo que não poderão ser rejeitados imotivadamente. Caso a Fiduciária e/ou os titulares dos CRI, motivadamente, não os aceitem, poderão decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

7.9.2. A Fiduciante deverá, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, registrar a garantia sobre os novos bens oferecidos em garantia nos cartórios competentes em até 30 (trinta) dias após o recebimento de comunicação da Fiduciária, confirmando a aceitação dos novos bens oferecidos em garantia, sendo certo que referido prazo poderá ser prorrogado exclusivamente na forma da Cláusula 3.9.1 acima.

CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

8.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária dos Imóveis, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

8.1.1. O disposto na Cláusula 8.1 supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.1.2. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.2. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária dos Imóveis são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

8.3. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária dos Imóveis, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

8.4. Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária dos Imóveis revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

8.5. Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Fiduciária, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, devendo restituir à Fiduciante o valor que ultrapassar o saldo das Obrigações Garantidas.

8.5.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo de imediato.

8.6. A indenização do seguro patrimonial contratado para os Imóveis é cedida neste ato pela Fiduciante à Fiduciária. Em até 30 (trinta) dias da data de assinatura do presente Contrato, a Fiduciante nomeará a Fiduciária como única e exclusiva beneficiária da apólice do seguro patrimonial para os Imóveis, observado o disposto no subitem abaixo. A Fiduciante obriga-se a (a) manter vigente o seguro patrimonial até o completo cumprimento das Obrigações Garantidas; (b) efetuar a renovação, anualmente, da apólice do seguro patrimonial e apresentar comprovante de tal renovação à Fiduciária com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias da data de seu vencimento; e (c) pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao seguro patrimonial, apresentando à Fiduciária os comprovantes desse pagamento

sempre que forem solicitados, em até 5 (cinco) dias corridos contados da solicitação, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

8.6.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, ou por seus cessionários, o valor recebido a título de indenização do seguro patrimonial for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após satisfação integral das Obrigações Garantidas, será entregue à Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, sendo certo que, neste caso, a Fiduciante continuará responsável pela integral liquidação do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.

8.7. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito ou por meio eletrônico, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Fiduciante:

LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 23º andar, sala 18, Vila Nova Conceição

São Paulo/SP – CEP 04543-011

At.: Roberto Bocchino Ferrari

Telefone: (11) 3512-2525

Correio Eletrônico: ferrari@lyoncapital.com.br

Se para a Fiduciária:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215

São Paulo/SP – CEP 04533-010

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio Eletrônico: gestaodeativos@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com

8.7.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

8.7.2. Para os fins da Cláusula 8.7.1. acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

8.8. As palavras e os termos constantes deste Contrato, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

8.9. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.10. As Partes reconhecem, desde já, que esta Alienação Fiduciária constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Novo Código de Processo Civil.

8.11. Aplica-se subsidiariamente à presente alienação fiduciária de imóvel o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

8.12. Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

8.13. As Partes concordam que o presente Contrato, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos investidores, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os investidores.

8.14. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Fiduciária poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Fiduciária em garantia das Obrigações

Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO E FORO

9.1. Este Contrato é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

9.2. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato.

9.3. As Partes elegem o Foro da Comarca da situação dos Imóveis como exclusivamente competente para analisar e julgar os conflitos oriundos do presente Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2020.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinatura 1/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre LI Investimentos Imobiliários S.A. e Isec Securitizadora S.A. em 11 de fevereiro de 2020)



LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Nome: Luiz Carlos da Silva Cantídio Junior
Cargo: CPF 150.915.381-00

Nome: Roberto Bocchino Ferrari
Cargo: CPF 17783118810

TABÉLIO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bof. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de:
LUIZ CARLOS DA SILVA CANTÍDIO JUNIOR e ROBERTO BOCCCHINO FERRARI,
a qual confere com padrão depositado em Cartório.
São Paulo/SP, 19/02/2020 - 09:13:27

Em Testemunho da verdade. Total R\$ 19,70
BRUNO CAMPOS DOS SANTOS - ESCRIVÃO

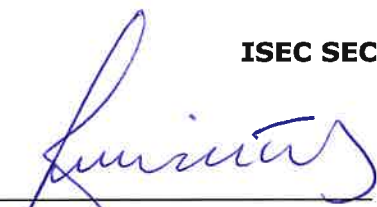
Etiqueta: 2697568 Selos: AD 521218

VÁLIDO SOMENTE COM CANCELAMENTO DE AUTENTICAÇÃO



(Página de assinatura 2/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre LI Investimentos Imobiliários S.A. e Isec Securitizadora S.A. em 11 de fevereiro de 2020)

ISEC SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo:

Juliane Effting Matias
RG: 34.309.220-7
CPF: 311.818.988-62



Nome: Eduardo. M. V. Caires

RG: 23.099.843-4

Cargo: CPF: 216.064.508-75

(Página de assinatura 3/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre LI Investimentos Imobiliários S.A. e Isec Securitizadora S.A. em 11 de fevereiro de 2020)

TESTEMUNHAS:

1. _____

RG:

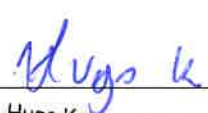
CPF:


Thalita Bovo
RG. 34.954.373-2 SSP
CPF. 330.570.534-00

2. _____

RG:

CPF:


Hugo Kamigashima Kohmann
RG: 36.822.008-4
CPF: 071.519.799-16







ANEXO I

MATRÍCULAS

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue cópia das matrículas.)



ANEXO II

Matrícula	Cartório de SP	Valor de Avaliação	% da dívida
115.383	15º RGI	R\$ 11.128.571,00	21,2%
101.340	15º RGI	R\$ 11.128.571,00	21,2%
101.464	15º RGI	R\$ 11.128.571,00	21,2%
101.840	15º RGI	R\$ 11.128.571,00	21,2%
101.676	15º RGI	R\$ 11.128.571,00	21,2%
101.538	15º RGI	R\$ 11.128.571,00	21,2%
101.447	15º RGI	R\$ 11.128.571,00	21,2%
Total		R\$ 77.900.000,00	