

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

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

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

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

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) em 22 de junho de 2020, as Partes celebraram o *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), por meio do qual o Cedente cedeu à Cessionária as parcelas da locação do *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais* celebrado entre o Cedente e a **ARTERIS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.919.555/0001-67 ("Devedora"), em 02 de junho de 2020, conforme aditado em 22 de junho de 2020, tendo por objeto a locação do Imóvel (conforme definido no Contrato de Cessão) à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 300 (trezentos) meses, contados a partir da data de lavratura da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel ("Data de Início da Locação" e "Contrato de Locação Atípica", respectivamente), bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica ("Créditos Imobiliários");
- b) ficou pactuado no Contrato de Locação Atípica, e devidamente refletido no Contrato de Cessão, que a Devedora, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas no referido Contrato de Locação Atípica, deveria apresentar ao Cedente, na Data de Início da Locação, uma carta de fiança bancária emitida por instituição financeira idônea e de primeira linha, no valor equivalente à totalidade dos

aluguéis devidos pela Devedora durante todo o período remanescente para o término ordinário do prazo da locação ("Indenização por Término Antecipado");

- c) por solicitação da Devedora, a Devedora e o Cedente acordaram, no âmbito do Contrato de Locação Atípica, por meio da celebração, em 29 de junho de 2020, do *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais e Outras Avenças*, alterar as condições da garantia que deverá ser prestada pela Devedora pelo cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Locação Atípica. Nesse sentido, a Devedora e o Cedente definiram que a Devedora deverá (i) na Data de Início da Locação, apresentar carta fiança bancária no montante equivalente a 180 (cento e oitenta) aluguéis, na qual o Cedente figurará como único beneficiário, sem prejuízo da previsão do endosso de referida fiança, nos termos do Contrato de Cessão, garantia esta que terá caráter transitório; (ii) na sequência, substituir a carta fiança bancária por garantia em caráter definitivo consistente em depósito inicial do montante equivalente a 180 (cento e oitenta) aluguéis vigentes à época em uma conta garantia ("Escrow Account"), tendo como beneficiário e gerenciador o Cedente, observado que o Cedente se obriga a ceder fiduciariamente à Cessionária, substancialmente nos termos da minuta constante no Anexo A deste instrumento, o domínio resolúvel e a posse indireta (ii.a) dos direitos creditórios decorrentes da *Escrow Account*, e (ii.b) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pelo Cedente em face da instituição financeira, na qualidade de depositária dos valores constantes na *Escrow Account*. Restou acordado ainda, que a Devedora terá a prerrogativa de substituir a garantia dada por meio da *Escrow Account*, realizando o levantamento da totalidade dos recursos nela depositados, desde que apresente ao Cedente uma carta de fiança bancária emitida por instituição financeira idônea e de primeira linha; e
- d) tendo em vista que até a presente data não houve qualquer subscrição e integralização dos CRI (conforme definido no Contrato de Cessão), as alterações implementadas por meio do presente instrumento estão dispensadas da necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI.

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

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

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

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

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

“CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

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

(i) (...);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iii) (...)”

2.2. Ainda, resolvem as Partes:

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

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

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS RATIFICAÇÕES

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

CLÁUSULA QUARTA – DAS DESPESAS E DO REGISTRO

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

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

CLÁUSULA QUINTA – FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

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

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

São Paulo, 29 de junho de 2020.

BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, por seu administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Cedente

Nome:

Cargo:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº:

CPF nº:

Nome:

RG nº:

CPF nº:

**ANEXO A - MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS ORIUNDOS
DA CONTA ESCROW**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS
AVENÇAS**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de fiduciante:

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

De outro lado, na qualidade de fiduciária:

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

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (i) nos termos do *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*, formalizado em 02 de junho de 2020 ("Compromisso de Venda e Compra"), a **GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 97.549.880/0001-91 ("GSA") comprometeu-se a adquirir da **ARTERIS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.919.555/0001-67 ("Devedora"), o imóvel objeto da matrícula nº 187.550, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP ("Imóvel"), com a finalidade única e exclusiva de alugá-lo novamente à Devedora;
- (ii) na mesma data, a GSA, na qualidade de locadora, e a Devedora, na qualidade de locatária, celebraram o *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais* ("Contrato de Locação Atípica"), tendo por objeto a locação do Imóvel à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 300 (trezentos) meses, contados a partir da data de lavratura da escritura

definitiva de aquisição do Imóvel em favor da GSA ("Data de Início da Locação");

- (iii) nos termos do *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças*, formalizado em 22 de junho de 2020 entre a GSA (na qualidade de promitente vendedora) e o Fiduciante (na qualidade de promissário comprador), a GSA se comprometeu a alienar e o Fiduciante se comprometeu a adquirir os direitos aquisitivos incidentes sobre o Imóvel;
- (iv) a Devedora, a GSA e o Fiduciante celebraram, em 22 de junho de 2020, o *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais e Outras Avenças*, para prever a sub-rogação do Fiduciante na posição da GSA no âmbito do Contrato de Locação Atípica, com a assunção, pelo Fiduciante, de todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a GSA faz jus decorrentes do Contrato de Locação Atípica, ficando a GSA desonerada de tais direitos e obrigações;
- (v) por meio da formalização do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado em 22 de junho de 2020 ("Escritura de Emissão de CCI"), o Fiduciante emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral sem garantia real imobiliária ("CCI"), representativa da totalidade de todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica ("Créditos Imobiliários");
- (vi) mediante a celebração, em 22 de junho de 2020, do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), o Fiduciante cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Fiduciária;
- (vii) a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários da 93ª série de sua 4ª emissão, por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*, firmado em 22 de junho de 2020, entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97, e normativos da Comissão de Valores Mobiliários;
- (viii) restou pactuado no Contrato de Locação Atípica que a Devedora, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas no referido Contrato de Locação Atípica, deveria apresentar à GSA, na Data de Início da Locação, uma carta de fiança bancária emitida por instituição financeira idônea e de primeira linha, no valor equivalente à indenização por término antecipado do Contrato de Locação Atípica devido à GSA;

- (ix) por solicitação da Devedora, a Devedora e o Fiduciante acordaram, no âmbito do Contrato de Locação Atípica, por meio da celebração, em 29 de junho de 2020, do *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais e Outras Avenças*, alterar as condições da garantia que deverá ser prestada pela Devedora pelo cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Locação Atípica. Nesse sentido, a Devedora e o Fiduciante definiram que a Devedora deveria (i) na Data de Início da Locação, apresentar carta fiança bancária no montante equivalente a 180 (cento e oitenta) aluguéis, garantia esta que com caráter transitório; (ii) na sequência, substituir a carta fiança bancária por garantia em caráter definitivo consistente em depósito inicial do montante equivalente a 180 (cento e oitenta) aluguéis vigentes à época na conta corrente de movimentação restrita nº [●], agência [●], aberta e mantida pela Devedora junto ao Itaú Unibanco S.A. ("Banco Administrador" e "Escrow Account", respectivamente), tendo como beneficiário e gerenciador o Fiduciante, observado que o Fiduciante se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, a ceder fiduciariamente à Fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (ii.a) dos direitos creditórios decorrentes da *Escrow Account*, e (ii.b) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pelo Fiduciante em face do Banco Administrador, na qualidade de instituição depositária dos valores constantes na *Escrow Account*. Restou acordado ainda, que a Devedora terá a prerrogativa de substituir a garantia dada por meio da *Escrow Account*, realizando o levantamento da totalidade dos recursos nela depositados, desde que apresente ao Fiduciante uma carta de fiança bancária emitida por instituição financeira idônea e de primeira linha;
- (x) a Devedora contratou o Banco Administrador para atuar como depositário e administrador da *Escrow Account*, conforme os termos e condições do *Contrato de Custódia de Recursos Financeiros – ID nº [●]*, celebrado entre a Devedora, o Fiduciante e o Banco Administrador, para regular a abertura e a administração da *Escrow Account* ("Contrato Escrow Account");
- (xi) a garantia a ser constituída nos termos deste Contrato pelo Fiduciante é parte de uma operação estruturada, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e
- (xii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação, conforme abaixo definido.

1.2. O presente Contrato se constitui em instrumento autônomo, que pode ser levado a registro, pelo Fiduciante, isoladamente e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista no Contrato de Locação Atípica ou no Contrato de Cessão.

1.3. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) o Contrato de Locação Atípica e seus respectivos aditamentos; (ii) o Compromisso de Venda e Compra; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os Boletins de subscrição dos CRI; (ix) este Contrato; e (x) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados.

1.4. Para os fins deste Contrato, as Partes, ao celebrar o presente Contrato, declaram conhecer e aceitar todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), o Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei 4.728/65”), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931/2004”), e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), bem como das demais disposições legais aplicáveis (“Cessão Fiduciária”), o domínio resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da *Escrow Account*; e (ii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pelo Fiduciante em face do Banco Administrador, na qualidade de instituição depositária dos valores constantes na *Escrow Account* (“Direitos Cedidos”).

2.1.1. Para os fins deste Contrato, o termo “Obrigações Garantidas” significa todas as obrigações

11 / 27

CID93-BRATER01

pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação Atípica, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, observado o Valor da Garantia, conforme abaixo definido.

2.1.2. Nos termos do item 12.1. do Contrato de Locação Atípica, a Devedora se obrigou, além de manter a *Escrow Account*, às suas exclusivas expensas, durante toda a vigência da locação, ou seja, durante o prazo de 300 (trezentos) meses contado a partir da data de lavratura da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel ("Data de Início da Locação"), a manter depositado durante toda a vigência da locação o menor montante entre os seguintes valores ("Valor da Garantia"), quais sejam, (i) 180 (cento e oitenta) alugueis vigentes à época (observado, para tanto, o reajuste previsto no item 4.5., do Contrato de Locação Atípica), ou (ii) o valor equivalente à totalidade dos alugueis devidos pela Devedora durante todo o período remanescente para o término ordinário do prazo da locação ("Indenização por Término Antecipado") vigente à época (observado para fins de seu cálculo, o reajuste previsto no item 4.5., Contrato de Locação Atípica).

2.2. O Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Cedidos com nenhum valor que seja eventualmente devido pela Fiduciária, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

2.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente deste Contrato.

2.4. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101/2005, os Direitos Cedidos, em razão deste Contrato, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos Direitos Cedidos permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

2.5. Em decorrência da celebração deste Contrato, o Fiduciante se obriga a notificar o Banco Administrador e a Devedora, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, a respeito da Cessão Fiduciária, solicitando que as liberações dos recursos depositados na *Escrow Account*, a partir desta data, sejam realizadas diretamente na conta corrente de titularidade da Fiduciária, nº 3047-3, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. ("Conta Centralizadora"), nos termos da minuta constante do Anexo I ao presente Contrato, de modo que, a partir da notificação encaminhada, todos e quaisquer liberações dos recursos depositados na *Escrow Account* sejam realizadas diretamente à Fiduciária, mediante crédito na Conta Centralizadora. Caso o Fiduciante receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Direitos Cedidos, o Fiduciante obriga-se, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil da data de recebimento.

2.6. Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Securitizadora sobre os Direitos Cedidos.

2.7. Após o pagamento integral das Obrigações Garantidas, deverá o Fiduciante, em conjunto com a Fiduciária, notificar, por escrito, o Banco Administrador, para que se encerre o Contrato *Escrow Account*.

2.8. A *Escrow Account* será movimentada exclusivamente pelo Banco Administrador, de acordo com os termos e condições do Contrato *Escrow Account*, bem como mediante instruções da Fiduciária, ou qualquer pessoa indicada por esta, que será a única entidade autorizada a dar instruções ou ordens ao Banco Administrador sobre as movimentações e transferências de recursos da *Escrow Account*, em estrito cumprimento ao disposto neste Contrato e no Contrato *Escrow Account*.

2.9. O Fiduciante, neste ato, e conforme o disposto no Contrato *Escrow Account*, autoriza o Banco Administrador a fornecer aos representantes legais da Fiduciária, sempre que solicitado por esta, todas as informações referentes a qualquer movimentação e o saldo da *Escrow Account*, incluindo investimentos a ela atrelados, renunciando ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações, de acordo com o inciso V, parágrafo 3º, artigo 1º, da Lei Complementar nº 105/2001, tendo em vista as peculiaridades que revestem os serviços objeto deste Contrato.

2.10. Tendo em vista o disposto neste Contrato, o Fiduciante declara ter ciência de que não poderá movimentar, em qualquer hipótese, os recursos e direitos creditados na *Escrow Account*, renunciando expressamente, desde já, a qualquer direito de instruir o Banco Administrador na qual a *Escrow Account* é mantida (ou qualquer outra instituição financeira que venha a substituir o Banco Administrador) a realizar qualquer movimentação na *Escrow Account*.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. As Obrigações Garantidas estão adequadas e suficientemente caracterizadas no Contrato de Locação Atípica, do qual este Contrato é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito, e, em cumprimento ao disposto no artigo 66-B, §5º, da Lei 4.728/65, e para os fins dos arts. 18 e 24 da Lei nº 9.514/1997, têm suas características devidamente descritas nesta cláusula:

- a) Valor Inicial: R\$ [•] ([•]), correspondente a 180 (cento e oitenta) aluguéis vigentes nesta data, observado o Valor da Garantia;
- b) Prazo de Locação: 300 (trezentos) meses contados a partir da Data de Início da Locação;

- c) Atualização Monetária:** Na forma prevista na Cláusula Quarta do Contrato de Locação Atípica, o valor do aluguel será reajustado anualmente e de forma automática, independente de notificação, de acordo com a variação positiva acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), com base no número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior à última correção monetária (ou no caso do primeiro reajuste, será considerado o IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior à data do primeiro pagamento de aluguel) e o número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior à data de correção monetária do aluguel;
- d) Encargos Moratórios:** Nos termos do item 4.6. do Contrato de Locação Atípica, caso a Devedora deixe de pagar o aluguel na data de vencimento, 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 em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento pela Devedora; e (c) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo e integral pagamento pela Devedora;
- e) Penalidade em caso de rescisão antecipada:** Nos termos do item 16.2. do Contrato de Locação Atípica, caso ocorra qualquer uma das hipóteses de término antecipado mencionadas no item 16.1. do Contrato de Locação Atípica, a Devedora pagará à locadora o valor correspondente à totalidade dos alugueis devidos pela Devedora durante todo o período remanescente para o término ordinário do prazo da locação, corrigidos monetariamente desde o último reajuste até a data de ocorrência do pagamento da indenização, em base diária. A indenização por término antecipado deverá ser paga pela Devedora à locadora em 15 (quinze) dias corridos contados da ocorrência da hipótese de término antecipado;
- f) Forma de Pagamento:** Mensal;
- g) Data de Vencimento Final:** Até a liquidação total das Obrigações Garantidas; e
- h)** O local, as datas de pagamento e os valores dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Contrato de Locação Atípica e na CCI, por meio das quais tais créditos são representados.

3.2. O saldo disponível na *Escrow Account* será investido pelo Banco Administrador conforme os parâmetros definidos no anexo V do Contrato *Escrow Account*, sendo certo que, nos termos do Contrato *Escrow Account*, o Fiduciante renunciou expressamente o direito aos frutos dos recursos depositados na *Escrow Account* que superarem o Valor da Garantia, do que a Fiduciária declara-se ciente.

3.3. Caso a *Escrow Account* venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio, etc., a Fiduciária poderá determinar ao Fiduciante e ao Banco Administrador, que desde logo se obriguem a acatar, em caráter irrevogável e irretratável, que os recursos oriundos dos Direitos Cedidos sejam direcionados para outra conta corrente, de titularidade da Fiduciária, a ser por ela oportunamente indicada, desde que tal redirecionamento não configure um descumprimento de decisão judicial.

3.3.1. Na hipótese de ocorrência de qualquer dos eventos indicados acima, o Fiduciante se obriga a informar à Fiduciária acerca de tal fato, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que tomar conhecimento.

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

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

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

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

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

3.5.3. Na hipótese de ocorrência do disposto acima, a Carta Fiança Substitutiva deverá permanecer

15 / 27

CID93-BRATER01

válida e em vigor durante toda a vigência do Contrato de Locação Atípica, observando-se nesse caso as condições pactuadas para tal garantia, o prazo e a forma previstos no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DO FIDUCIANTE

4.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato, o Fiduciante se obriga a, durante a vigência deste Contrato:

(i) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar a titularidade dos Direitos Cedidos (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;

(ii) salvo se previamente autorizado pela Securitizadora, não alterar ou permitir alteração, exceto por determinação legal, que possa resultar de forma direta ou indireta, em diminuição do saldo constante na *Escrow Account*;

(iii) defender de forma tempestiva e eficaz, nos termos da lei, os direitos da Fiduciária sobre os Direitos Cedidos contra quaisquer atos, ações ou processos que venham a ser propostas por terceiros e que possam, de qualquer forma, afetar esta Cessão Fiduciária e/ou os Direitos Cedidos;

(iv) comunicar à Fiduciária, com antecedência, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a rigidez da garantia ora prestada neste Contrato;

(v) arcar com os custos e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e 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 Direitos Cedidos, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

(vi) 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 manter os Direitos Cedidos livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;

(vii) manter sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações,

16 / 27

CID93-BRATER01

permissões e alvarás aplicáveis aos Direitos Cedidos;

(viii) notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;

(ix) fornecer à Fiduciária, a qualquer tempo, em até 05 (cinco) dias contados de solicitação a respeito ou em menor prazo se assim determinado pelas respectivas autoridades competentes, todos e quaisquer documentos e informações necessárias para evidenciar o devido cumprimento das obrigações assumidas e a veracidade e suficiência das declarações prestadas neste Contrato;

(x) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa comprovadamente afetar, no todo ou em parte, os Direitos Cedidos 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 pelo Fiduciante; e

(xi) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, caso aplicáveis, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações.

CLÁUSULA QUINTA - APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA E REGISTROS

5.1. O Fiduciante deverá efetuar o registro do presente Contrato e de quaisquer aditamentos junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo ("RTD"), dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura, devendo 1 (uma) via original devidamente registrada deste Contrato, e dos eventuais aditamentos, ser entregue à Fiduciária, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis após a data do registro.

5.2. Sem prejuízo do disposto acima, caso o Fiduciante não realize o registro deste Contrato ou de quaisquer aditamentos perante o RTD, nos prazos previstos, o Fiduciante desde já autoriza a Fiduciária a realizar referidos registros, às custas do Fiduciante, permanecendo este último obrigado a fornecer todos os documentos em seu poder que se fizerem necessários à viabilização do registro pretendido.

5.3. O Fiduciante, nesta data, outorga irrevogável e irretroatável mandato à Fiduciária, na forma dos Artigos 684 e 686, parágrafo único do Código Civil, transferindo para a Fiduciária todos os poderes necessários para que ela realize o registro deste Contrato perante RTD, acima, caso o Fiduciante não consiga concluir o registro

17 / 27

CID93-BRATER01

deste Contrato no prazo estabelecido no item 4.1 acima.

CLÁUSULA SEXTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

(i) está devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas;

(iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Direitos Cedidos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários (quando aplicável); (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, que já não tenha sido concedido; e (d) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida e/ou obrigação contraída;

(v) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato, 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, conforme alterada;

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

(vii) as declarações, informações e fatos contidos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

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

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

(x) 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;

(xi) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos neste Contrato no competente cartório estará automaticamente criada uma garantia real de cessão fiduciária sobre os Direitos Cedidos;

(xii) as previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados; e

(xiii) conduz seus negócios em conformidade com as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Leis Anticorrupção")

6.2. O Fiduciante declara, ainda, que:

(i) não se encontra impedido de realizar a presente Cessão Fiduciária, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Direitos Cedidos assegurados ao Fiduciante nos termos do Contrato *Escrow Account*;

(ii) os Direitos Cedidos existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;

(iii) os Direitos Cedidos são de sua legítima e exclusiva titularidade e estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza pessoal e/ou real, que possam obstar a cessão objeto deste Contrato e o pleno gozo e uso, pela Fiduciária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionadas aos Direitos Cedidos;

(iv) o Contrato *Escrow Account* não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a

19 / 27

CID93-BRATER01

qualquer título, a cessão fiduciária dos Direitos Cedidos à Fiduciária, consubstanciando-se o Contrato *Escrow Account* em relação contratual regularmente constituída, válida, eficaz e exequível de acordo com os seus termos;

(v) os Direitos Cedidos não são ou foram objeto (a) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte da Devedora ou de quaisquer terceiros, (b) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita neste Contrato; ou (c) de depósito judicial no contexto de questionamentos feitos pela Devedora;

(vi) não tem conhecimento da existência de processos administrativos, judiciais ou procedimentos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza que afetem, ou possam vir a afetar, os Direitos Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;

(vii) se responsabiliza pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Direitos Cedidos, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos, na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos nos Documentos da Operação; e

(viii) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA - DEPOSITÁRIO E DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

7.1. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei 4.728/65, as Partes estabelecem que o Fiduciante será responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que evidenciem a válida e eficaz constituição dos Direitos Cedidos ("Documentos Comprobatórios"), assumindo para si, em razão disso, a condição de fiel depositário destes instrumentos, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los, bem como a entregá-los à Fiduciária, no local por esta indicado, sob as penas da lei e deste Contrato, em até 10 (dez) dias corridos após solicitada para tanto pela Fiduciária, ou em tempo hábil para cumprir com o prazo estipulado por ordem judicial, administrativa ou arbitral, à Fiduciária, sempre que assim comprovadamente solicitado, sendo-lhe vedado dispor, por qualquer forma, de qualquer dos documentos, destruir qualquer deles, ou entregá-los a qualquer terceiro, sem prévia e expressa anuência da Fiduciária.

7.2. O Fiduciante, neste ato, aceita a sua nomeação como fiel depositário dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, obrigando-se a bem guarda-los e conservá-los até a integral quitação das Obrigações Garantidas ou até eventual solicitação por parte da Fiduciária, e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, assumindo responsabilidade por todos os prejuízos comprovados que venha a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

CLÁUSULA OITAVA - EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

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

8.2. O Fiduciante, neste ato, declara-se ciente de que, a Cessão Fiduciária objeto deste instrumento confere à Fiduciária, em caso de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, de forma automática e em caráter irrevogável e irretroatável, o direito à titularidade definitiva dos Direitos Cedidos, bem como do produto resultante da cobrança dos mesmos, sendo certo que tal propriedade somente se reverterá em favor do Fiduciante após a quitação das Obrigações Garantidas inadimplidas.

8.3. Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Cedidos será imediatamente restituída pela Securitizadora ao Fiduciante.

CLÁUSULA NONA - MANDATO

9.1. O Fiduciante concorda e reconhece expressamente que a Fiduciária poderá praticar todos os atos necessários para utilização de todo e qualquer recurso existente na *Escrow Account*, na hipótese prevista no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Contrato, para fins de liquidação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DEZ - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Para o Fiduciante:

BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

21 / 27

CID93-BRATER01

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi
São Paulo - SP
At.: Sérgio Dias / Daniela Bonifácio
Telefone: (11) 3133-0350
E-mail: fii@brltrust.com.br

Para a Fiduciária:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

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

10.2. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato.

10.3. As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

10.4. O Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões 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 títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.

10.4.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os oficiais do RTD procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

10.5. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma operação financeira estruturada. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

10.6. Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito,
22 / 27

CID93-BRATER01

assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s). Não obstante, após a emissão dos CRI, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI emitidos, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses prévia e expressamente autorizadas nos termos dos Documentos da Operação.

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

10.7. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

10.8. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato e seus eventuais aditamentos constituem títulos executivos extrajudiciais, inclusive para os fins e efeitos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

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

CLÁUSULA ONZE - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

11.1. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, [•] de [•] de [•].

BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, por seu administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Fiduciante

Nome:

Cargo:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº:

CPF nº:

Nome:

RG nº:

CPF nº:

ANEXO I – NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO DOS DIREITOS CEDIDOS

Ao

Itaú Unibanco S.A. (“Banco Administrador”)

At.: Gerência de Controle de Garantias

ID nº: [•]

Com cópia para:

Arteris S.A. (“Locatária”)

Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 510, 12º andar

Vila Nova Conceição

CEP 04543-906

São Paulo - SP

At.: Djanir Ferreira e Marcelo Togo

Prezados senhores

Fazemos referência ao *Contrato de Custódia de Recursos Financeiros – ID nº [•]*, celebrado, em [•] de [•] de [•], de um lado, pelo **BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado por **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Locador”), e, de outro lado, por V.Sas. (“Contrato de Conta Vinculada”).

Informamos que em [•] de [•] de [•], o Locador cedeu fiduciariamente à ISEC Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), o domínio resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da conta corrente de movimentação restrita nº [•], agência [•], aberta e mantida pela Locatária junto ao Itaú Unibanco S.A. (“Escrow Account”); e (ii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pelo Locador em face do Banco Administrador, na qualidade de instituição depositária dos valores constantes na *Escrow Account* (“Direitos Cedidos”).

Dessa forma, por meio da presente, notificamos V.Sas., inclusive para fins e efeitos do disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”), acerca da cessão fiduciária dos Direitos Cedidos, razão pela qual, a partir da data desta notificação, (i) a *Escrow Account* será movimentada exclusivamente pelo Banco Administrador, de acordo com os termos e condições do Contrato *Escrow Account*, bem como mediante instruções da Securitizadora, ou qualquer pessoa indicada por esta, que será a única entidade autorizada a dar instruções ou ordens ao Banco Administrador sobre as movimentações

25 / 27

CID93-BRATER01

e transferências de recursos da *Escrow Account*, em estrito cumprimento ao disposto no instrumento que formaliza a cessão fiduciária dos Direitos Cedidos no Contrato de Conta Vinculada, e (ii) quaisquer liberações dos recursos depositados na *Escrow Account* devidas por V.Sas. ao Locador deverão ser efetuadas na conta corrente abaixo indicada:

Banco: Bradesco (Banco nº 237)

Agência: 3395-2

Conta: 3047-3

Titular da Conta: ISEC Securitizadora S.A. / CNPJ nº 08.769.451/0001-08

A cessão dos Direitos Cedidos engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.

Qualquer pagamento devido ao Locador nos termos do Contrato de Conta Vinculada que seja efetuado, de forma total ou parcial, em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará a Locatária e será considerado ineficaz em relação à Securitizadora, nos termos do disposto no Código Civil Brasileiro. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Securitizadora.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, por seu administrador,

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Recebido em _____

ARTERIS S.A.

ITAÚ UNIBANCO S.A.



Datas e horários baseados no fuso horário (GMT -3:00) em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinatura gerado em 30/06/2020 às 14:42:39 (GMT -3:00)

1º Aditamento ao Contrato de Cessão CRI Arteris - i2a 300620 Versão Final

 ID única do documento: #ca223b73-a8a5-42a4-b9da-f7853fef483c

Hash do documento original (SHA256): b3a599fa90ec2dab7bef4b0f12499bc64c77589bb912acca31cb26a2b72314e5

Este Log é exclusivo ao documento número #ca223b73-a8a5-42a4-b9da-f7853fef483c e deve ser considerado parte do mesmo, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso.

Assinaturas (5)

- ✓ **Tânia Regina Tritapepe (Testemunha 2)**
Assinou em 30/06/2020 às 14:42:39 (GMT -3:00)
- ✓ **Isec Securitizadora S.A. (Cessionária 2)**
Representante legal: Eduardo de Mayo Valente Caires
Assinou em 30/06/2020 às 11:46:00 (GMT -3:00)
- ✓ **BRL VI -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Cedente)**
Representante legal: Daniela Assarito Bonifacio Borovicz
Assinou em 30/06/2020 às 11:28:35 (GMT -3:00)
- ✓ **Hugo Kamigashima Kohmann (Testemunha 1)**
Assinou em 30/06/2020 às 10:26:12 (GMT -3:00)
- ✓ **Isec Securitizadora S.A. (Cessionária 1)**
Representante legal: Juliane Effting Matias
Assinou em 30/06/2020 às 11:25:08 (GMT -3:00)

Histórico completo

Data e hora	Evento
-------------	--------

Data e hora**Evento**

30/06/2020 às 10:26:00
(GMT -3:00)

Hugo Kamigashima Kohman solicitou as assinaturas.

30/06/2020 às 10:26:12
(GMT -3:00)

Hugo Kamigashima Kohmann (CPF 071.519.799-16; E-mail hugo.kohmann@isecbrasil.com.br; IP 186.220.123.134), assinou utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: HUGO KAMIGASHIMA KOHMANN:07151979916 (CPF 07151979916; E-mail HUGOKOHMANN@HOTMAIL.COM).

30/06/2020 às 11:25:08
(GMT -3:00)

Juliane Effting Matias (CPF 311.818.988-62; E-mail juliane.effting@isecbrasil.com.br; IP 201.81.104.47), assinou como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862 (CPF 31181898862; E-mail SECRETARIA@ISECBRASIL.COM.BR).

30/06/2020 às 11:28:35
(GMT -3:00)

Daniela Assarito Bonifacio Borovicz (CPF 320.334.648-65; E-mail dbonifacio@brltrust.com.br; IP 179.213.143.18), assinou como representante legal de BRL VI -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ 26.545.627/0001-11) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ (CPF 32033464865; E-mail danielabonifacio@outlook.com).

30/06/2020 às 11:46:00
(GMT -3:00)

Eduardo de Mayo Valente Caires (CPF 216.064.508-75; E-mail eduardo.caires@isecbrasil.com.br; IP 201.71.254.208), assinou como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES (CPF 21606450875; E-mail edumcaires@hotmail.com).

30/06/2020 às 14:42:39
(GMT -3:00)

Tânia Regina Tritapepe (CPF 291.328.958-44; E-mail tania.regina@isecbrasil.com.br; IP 179.111.11.38), assinou utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: TANIA REGINA TRITAPEPE (CPF 29132895844; E-mail taniatritapepe@gmail.com).

30/06/2020 às 14:42:39
(GMT -3:00)

Documento assinado por todos os participantes.