



LIVRO 4.754

FOLHAS 317

ESCRITURA PÚBLICA DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

S A I B A M quantos a presente escritura virem que aos vinte e três dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezesseis nesta cidade e Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em DILIGÊNCIA a Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, torre 1, 26º andar, perante mim, escrevente, preposta designada para a lavratura desta, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: **SHOPPING CIDADE JARDIM S.A.**, doravante denominada simplesmente "**Shopping Cidade Jardim**" ou "**GARANTIDORA**", com sede nesta Capital, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 26º andar, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.859.510/0001-68, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE sob nº 35.300.328.400, com seu estatuto social consolidado nos termos da AGE realizada em 05 de dezembro de 2.016, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº. 536.448/16-4_ em sessão de 14 de dezembro de 2.016, e que fica arquivado nestas notas, no Classificador Eletrônico, neste ato, representada de conformidade com o artigo 25º do estatuto social, por seus diretores **WILMAR SILVA RODRIGUEZ**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.346.771-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 888.042.757-15, e **AUGUSTO CESAR CARVALHO KRUSCHEWSKY** brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 05.457.522-21 SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob nº 559.078.735-15, residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na sede da empresa, eleitos pela Ata de Assembleia de Geral [Ordinária/Extraordinária] de acionistas, domiciliados na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), em São Paulo (SP), os quais declaram, na forma e sob as penas da lei, que



se mantêm nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados nos documentos societários e procuração acima referidos; e, **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, com seu contrato social consolidado datado de 22 de junho de 2.016, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob número 402.596/16-0, e que fica arquivado nestas notas, no Classificador Eletrônico, neste ato, representada por suas procuradoras, **TATIANA DE OLIVEIRA LIMA**, brasileira, solteira, economista, portadora da Cédula de Identidade, RG número 32.493.835-4/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob número 120.713.208-08, e **ZÉLIA PEREIRA DE SOUZA**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade, RG número 28.641.925-7/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob número 272.796.978-36, residentes e domiciliadas nesta Capital, com escritório na sede da empresa, representação essa, feita nos termos da procuração lavrada no 13º. Tabelião de Notas da Capital, aos 23 de novembro de 2.016, às folhas 153 do Livro 4.839 e que fica arquivada nestas notas no Classificador Eletrônico, perante as EMISSORAS (conforme abaixo definidas), a comunhão dos interesses dos debenturistas das Emissões, conforme abaixo definido (“**DEBENTURISTAS**”) e doravante denominada simplesmente “**AGENTE FIDUCIÁRIO**”; cada uma das partes também denominada individualmente “**PARTE**” e, conjuntamente, “**PARTES**”. Os presentes reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, em vista dos documentos de identificação apresentados e acima mencionados, do que dou fé. Então, pelas partes, falando cada um por sua vez, me foi dito o seguinte: **CONSIDERANDO QUE:** (I) em 13 de dezembro de 2013 foi lavrada a “Escritura Pública de constituição de Hipoteca, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, nas notas do Cartório do 12º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; no livro 3199, páginas 019 a 060, conforme R.6, de 06 de janeiro de 2014, do 18º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“**Escritura Pública Cidade Jardim**”) por meio da qual foi constituída pela GARANTIDORA hipoteca sobre o Imóvel (conforme definido abaixo) (“**Hipoteca**”) e Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); (II) (a) em 29 de novembro de 2013, a JHSF





Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65 (“**JHSF**”) deliberou em Reunião de Conselho de Administração a emissão de 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia adicional real, no valor total de **R\$300.000.000,00** (trezentos milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 5ª (quinta) emissão pública da JHSF (“**Emissão JHSF**” e “**Debêntures JHSF**”), por meio do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da JHSF Participações S.A.”, celebrado em 29 de novembro de 2013, conforme alterada, entre o Agente Fiduciário e a JHSF (“**Escritura de Emissão JHSF**”); (b) em 29 de novembro de 2013, o Shopping Cidade Jardim deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 14.000 (quatorze mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$140.000.000,00** (cento e quarenta milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública do Shopping Cidade Jardim (“**Emissão Shopping Cidade Jardim**” e “**Debêntures Shopping Cidade Jardim**”) por meio do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Fidejussórias e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Shopping Cidade Jardim S.A.”, celebrada em 29 de novembro de 2013, conforme alterada, entre Shopping Cidade Jardim, o Agente Fiduciário e a JHSF (“**Escritura de Emissão Shopping Cidade Jardim**”); (c) em 29 de novembro de 2013, a Companhia Metro Norte, inscrita no CNPJ sob nº 07.486.185/0001-34 (“**CMN**”) deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 17.000 (dezessete mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$170.000.000,00** (cento e setenta milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes



da 1ª (primeira) emissão pública da CMN ("**Emissão CMN**" e "**Debêntures CMN**") por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Metro Norte", celebrada em 29 de novembro de 2013, conforme alterada, entre CMN, o Agente Fiduciário e a JHSF ("**Escritura de Emissão CMN**"); (d) em 09 de dezembro de 2013, a Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A., inscrita no CNPJ sob nº 08.280.626/0001-00 ("**SAES**") deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 1.000 (mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$10.000.000,00** (dez milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública da SAES ("**Emissão SAES**" e "**Debêntures SAES**") por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.", celebrada em 09 de dezembro de 2013, conforme alterada, entre a SAES, o Agente Fiduciário e a JHSF ("**Escritura de Emissão**"); (e) em 29 de novembro de 2013, a JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.547.849/0001-54 ("**JHSF Manaus**") Manaus deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 9.400 (nove mil e quatrocentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$94.000.000,00** (noventa e quatro milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública da JHSF Manaus ("**Emissão JHSF Manaus**" e "**Debêntures JHSF Manaus**") por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com





Esforços Restritos de Colocação, da JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.”, celebrada em 29 de novembro de 2013, conforme alterada, entre JHSF Manaus, o Agente Fiduciário e a JHSF (“**Escritura de Emissão JHSF Manaus**”); (f) em 29 de novembro de 2013, a Vila Catarina Shopping S.A., inscrita no CNPJ sob nº 13.446.132/0001-93 (“**Vila Catarina Shopping**”) deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 5.100 (cinco mil e cem) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$51.000.000,00** (cinquenta e um milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública da Vila Catarina Shopping (“**Emissão Vila Catarina Shopping**” e “**Debêntures Vila Catarina Shopping**”) por meio do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussórias e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Vila Catarina Shopping S.A.”, celebrada em 29 de novembro de 2013, conforme alterada, entre Vila Catarina, o Agente Fiduciário e a JHSF (“**Escritura de Emissão Vila Catarina**”); (g) em 29 de novembro de 2013, a Sustenta Comercializadora de Energia S.A., inscrita no CNPJ sob nº 14.568.419/0001-59 (“**Sustenta**”) deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 2.000 (duas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$20.000.000,00** (vinte milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública da Sustenta (“**Emissão Sustenta**” e “**Debêntures Sustenta**”) por meio do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussórias e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sustenta Comercializadora de Energia S.A.”, celebrada em 29 de novembro de 2013, conforme alterada, entre Sustenta, o Agente Fiduciário e a JHSF (“**Escritura de Emissão Sustenta**”); e (h) em 29 de novembro de 2013, a Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços,



inscrita no CNPJ sob nº 07.878.951/0001-07 (“**CAES**” e, em conjunto com JHSF, o Shopping Cidade Jardim, CMN, SAES, JHSF Manaus, Vila Catarina Shopping e Sustenta, “**EMISSORAS**”) deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 1.500 (mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$15.000.000,00** (quinze milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública da CAES (“**Emissão CAES**” e “**Debêntures CAES**”, todas, em conjunto, “**Emissões**” e “**Debêntures**”) por meio do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, celebrada em 29 de novembro de 2013, conforme alterada, entre a CAES, o Agente Fiduciário, e a JHSF (“**Escritura de Emissão CAES**” todas, em conjunto, “**Escrituras de Emissão**); (III) por meio do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel” a Algarves Fundo de Investimentos Imobiliário (“**Promitente Compradora**”) tem interesse em adquirir fração ideal correspondente a 33% (trinta e três por cento) do Imóvel (“**Fração Ideal Compradora**”); (IV) é condição para a Promitente Compradora efetuar a compra do Imóvel que este seja alienado por JHSF Participações S.A. e esteja livre de qualquer ônus e gravames, bem como que os Direitos Creditórios (conforme definido abaixo) proporcionais a Fração Ideal Compradora estejam livres de qualquer ônus e/ou gravames; (V) após a venda do Imóvel, a GARANTIDORA, ainda, será a titular de fração ideal correspondente a 67% (sessenta e sete por cento) do Imóvel (“**Fração Ideal Garantidora**”), bem como dos Direitos Creditórios proporcionais a Fração Ideal Garantidora, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza, exceto pela cessão fiduciária existente sobre os Direitos Creditórios no âmbito da Escritura Pública Cidade Jardim; (V) as assembleias gerais de debenturistas das Emissões, todas realizadas em 20 de dezembro de 2016 (“**AGDs**”), aprovaram a liberação da Hipoteca e da Cessão Fiduciária sobre 33% (trinta e três por cento)





dos Direitos Creditórios, bem como as demais alterações da Escritura Pública Cidade Jardim, conforme previstas nesta Escritura, incluindo a assinatura desta Escritura; **(VI)** as Partes desejam retificar a Escritura Pública Cidade Jardim para liberar totalmente a Hipoteca e parcialmente a Cessão Fiduciária e ajustar demais condições acordadas entre as Partes, bem como ratificar todas as demais condições que não forem alteradas; AS PARTES TÊM JUSTO E CONTRATADO O DISPOSTO NAS CLÁUSULAS A SEGUIR: **(1.) TERMOS DEFINIDOS. (1.1.)** As expressões utilizadas nesta Escritura em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa, terão o significado a elas atribuído na Escritura Pública Cidade Jardim. **(2.) RETIFICAÇÃO. (2.1.)** O AGENTE FIDUCIÁRIO, conforme deliberação dos Debenturistas nas AGDs, concorda em liberar a Hipoteca sobre o seguinte imóvel (“Imóvel”): **UNIDADE AUTÔNOMA denominada SHOPPING CIDADE JARDIM**, integrante do empreendimento imobiliário “Condomínio Cidade Jardim”, situado na Avenida Magalhães de Castro nº 12.000, Rua Armando Petrella e leito da Rua Inocêncio Nogueira (PMSP), nas “Áreas III-S e IV-U”, no Sítio denominado Potreiro, no 13º Subdistrito – Butantã, Distrito, Município, Comarca e 18ª Circunscrição Imobiliária da Capital do Estado de São Paulo, composta de cinco (5) pavimentos, quatro (4) mezzaninos, térreo, dois (2) subsolos e área externa do terreno, com a área privativa de 100.553,83m², a área comum de 83,83m², a área total de 100.637,66m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 39,3067%, cabendo-lhe o coeficiente de rateio por torre (CRT) de 2,0323% e o coeficiente de rateio comum do condomínio (CRCC) de 39,3067%, tendo como áreas privativas 1.388 vagas para estacionamento de veículos, das quais, 40 vagas destinadas a deficiente físico, 30 vagas para utilitários, 15 vagas para estacionamento de caminhões; 1 vaga para ambulância e 13 vagas para taxis e ainda 272 vagas para motocicletas. Referido imóvel está matriculado sob o nº 192.595, no 18º Registro de Imóveis desta Capital, abrangendo todos os melhoramentos, acessões, benfeitorias ou construções realizadas no imóvel; **(2.2.)** Devido a liberação da Hipoteca, conforme previsto na Cláusula (2.1) acima, as Partes desejam excluir a Cláusula “(1.) CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA” da Escritura Pública Cidade Jardim e todas as referências à Hipoteca na Escritura Pública Cidade Jardim; **(2.3.)** As Partes desejam retificar a Cláusula “(2.) DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS



CREDITÓRIOS” da Escritura Pública Cidade Jardim para constar que serão cedidos fiduciariamente exclusivamente os direitos creditórios de titularidade da GARANTIDORA proporcionais a sua fração ideal de 67% (sessenta e sete por cento) sobre o Imóvel, de forma que a Cláusula passa a vigorar com a seguinte redação: “**(2.) DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS. (2.1.)** Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e/ou futuras, incluindo o pagamento do montante de principal, juros remuneratórios, encargos ordinários e/ou de mora, penalidades, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nas respectivas Escrituras de Emissão, indenizações de qualquer natureza e demais montantes devidos aos Debenturistas, bem como as despesas eventualmente incorridas pelo Agente Fiduciário para excussão da presente garantia (“**Valor Garantido**”), a GARANTIDORA, neste ato, cede fiduciariamente, aos Debenturistas, representados neste ato pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, e do artigo 66-B, §3º e §4 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“**Cessão Fiduciária**”): (i) todos e quaisquer direitos creditórios, de titularidade da GARANTIDORA, presentes e futuros, correspondente a 67% (setenta e sete por cento) da totalidade dos direitos creditórios, decorrentes de contratos de locação dos salões comerciais do Imóvel descritos e individualizados no ANEXO I, que depois de rubricado pelas PARTES, fica fazendo parte integrante e inseparável desta escritura, ficando uma via do mesmo arquivado nestas Notas, na pasta nº 297, folhas 44 (“**Salões Comerciais**”), celebrados entre a GARANTIDORA, a JHSF, a Promitente Compradora e lojistas; (ii) os direitos creditórios de titularidade da GARANTIDORA referentes à Conta Vinculada, correspondente à conta de depósitos nº 29.000644-0, mantida na agência 3084 do Banco Santander (Brasil) S.A. (356 – Real Santander) (“**Banco Depositário**”), em que serão depositados, os recursos proporcionais a Fração Ideal Garantidora oriundos do pagamento dos aluguéis dos Salões Comerciais; (iii) os direitos creditórios de titularidade da GARANTIDORA referentes à Conta Domicílio, correspondente à conta corrente nº 13.006075-8, mantida na agência 3689 do Banco Depositário, para a qual serão transferidos, da Conta Vinculada, os recursos





proporcionas a Fração Ideal Garantidora oriundos do pagamento dos aluguéis dos Salões Comerciais, observado o disposto no item 5 abaixo, ou outras contas para que sejam transferidos os recursos proporcionas a Fração Ideal Garantidora oriundos do pagamento de aluguéis dos Salões Comerciais, em caso de substituição da Conta Domicílio; e, **(iv)** todos os recursos, valores ou bens recebidos pela GARANTIDORA como forma de pagamento dos recebíveis onerados em favor dos Debenturistas, de acordo com o presente Contrato (em conjunto com os bens descritos nos itens (i), (ii) e (iii) acima, os "Direitos Creditórios"); **(2.2.)** A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios aos Debenturistas é irrevogável e irrevogável, implicando a transferência para os Debenturistas, representados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, em garantia do pagamento das Debêntures, da propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios com todos os seus acessórios, incluindo respectivos juros, multas e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos e garantias constituídas, se houver; **(2.3.)** A cessão fiduciária de Direitos Creditórios futuros reputar-se-á perfeita tão logo os mesmos sejam constituídos e recairá, inclusive, sobre os Direitos Creditórios da GARANTIDORA derivados de eventuais novas contas bancárias que venham a ser abertas sob sua titularidade para eventual depósito de recursos advindos do pagamento dos Direitos Creditórios descritos no item 2.1 acima, independentemente da assinatura de qualquer outro documento ou da prática de qualquer outro ato por qualquer das Partes; **(2.4.)** Nos termos dos itens 2.1 e 2.2 acima, são transferidos aos Debenturistas, representados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, tornando-se a GARANTIDORA, conforme aplicável, possuidora direta e depositária dos Direitos Creditórios, com todas as responsabilidades e encargos legais; **(2.5.)** Fica expressamente acordado que os recursos oriundos do pagamento dos aluguéis dos Salões Comerciais de titularidade da Promitente Compradora, correspondentes a 33% (trinta e três por cento) da totalidade dos direitos creditórios, decorrentes de contratos de locação dos Salões Comerciais não compõem ou integram, em nenhuma hipótese e sob qualquer fundamento, a Cessão Fiduciária e/ou os Direitos Creditórios, quer eles sejam ou venham a ser



14º TABELIÃO DE NOTAS

LIVRO 4754
PAGINA 326

CIDADE DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO

creditados na Conta Vinculada; **(2.6)** As partes reconhecem ainda, nesta data, que a Cessão Fiduciária prevista no item 2.1 acima reputar-se-á constituída com o conseqüente registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo; **(2.7.)** Os Direitos Creditórios, presentes e futuros, cedidos fiduciariamente no âmbito deste Contrato, correspondem ao Valor Garantido, até que as Debêntures sejam integralmente resgatadas;”; **(2.4)** Por fim, as Partes desejam retificar a Cláusula (4.1) da Escritura Pública Cidade Jardim para alterar o valor do limite mínimo de receita de alugueis acumulada, observado a proporção de Direitos Creditórios cedidos conforme Cláusula (2.3) acima, sendo que a Cláusula (4.1) passa a vigorar com a seguinte redação: **“(4.1.)** Desde a Data de Emissão das Debêntures até seu resgate integral, o valor da receita auferida pela GARANTIDORA com o pagamento, pelos respectivos lojistas, dos alugueis dos Salões Comerciais nos 12 (doze) meses anteriores à data de verificação deverá equivaler, no mínimo, aos valores constantes da tabela abaixo, em cada Data de Verificação da Receita de Aluguéis Acumulada: - - -

DATA DE VERIFICAÇÃO DA RECEITA DE ALUGUEIS ACUMULADAS	VALOR MÍNIMO DA RECEITA DE ALUGUEIS ACUMULADA –
20.06.2014	R\$29.000.000,00
20.12.2014	
20.06.2015	R\$30.000.000,00
20.12.2015	
20.06.2016	R\$31.000.000,00
20.12.2016	
20.06.2017	R\$20.770.000,00
20.12.2017	
20.06.2018	R\$21.440.000,00
20.12.2018	
20.06.2019	R\$21.440.000,00
20.12.2019	
20.06.2020	R\$21.440.000,00
20.12.2020	





20.06.2021	R\$22.110.000,00
20.12.2021	
20.06.2022	R\$22.110.000,00
20.12.2022	
20.06.2023	R\$22.110.000,00
20.12.2023	

(3.) CONDIÇÃO RESOLUTIVA: (3.1.) A presente Escritura será considerada resolvida de pleno direito, tornando os dispositivos nela constantes sem efeitos desde a data de sua celebração, independentemente de qualquer manifestação ou formalidade por parte do Agente Fiduciário e/ou Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, caso, até 11 de fevereiro de 2017, a **GARANTIDORA** não comprove ao Agente Fiduciário a alienação de parcela equivalente a 33% (trinta e três por cento) do seguinte imóvel: Unidade Autônoma denominada "Shopping Cidade Jardim", integrante do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Cidade Jardim", situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 192.595 do 18º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; **(3.2.)** Caso se concretize a condição resolutiva acima descrita, a Hipoteca e a Cessão Fiduciária voltarão a ser integralmente regidas pelo disposto na Escritura Pública Cidade Jardim, sem prejuízo da obrigação da GARANTIDORA tomar todas as providências necessárias para reconstituir a Hipoteca e a Cessão Fiduciária na forma e condições originalmente pactuados por meio da Escritura Pública Cidade Jardim. **(4.) RATIFICAÇÃO.** Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes da Escritura Pública Cidade Jardim que não foram expressamente retificadas por esta Escritura, sendo que esta Escritura integra-se à Escritura Pública Cidade Jardim, retificando-a no que for cabível, mas formando um todo e único indivisível, para todos os fins de direito. **(5.) DESPESAS.** **(5.1.)** A GARANTIDORA suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos relativos à presente Escritura, especialmente aqueles decorrentes de efetivação, manutenção e extinção das garantias reais pactuadas nesta Escritura, incluindo as despesas com os respectivos registros e com a eventual execução judicial ou extrajudicial de referidas garantias; **(5.2.)** A GARANTIDORA ficará obrigada a ressarcir eventuais pagamentos



comprovadamente realizados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO relativos ao item anterior, em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da comprovação respectiva. **(5.3)** O montante das despesas previstas acima ficará incluído na dívida garantida pela Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; **(6.) REGISTRO.** **(6.1.)** A GARANTIDORA deverá levar o presente Contrato a registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, nos mesmos termos descritos no item anterior; **(6.2.)** Sem prejuízo da responsabilidade da GARANTIDORA, poderá o AGENTE FIDUCIÁRIO proceder aos registros aqui mencionados, se não efetivados pela GARANTIDORA dentro dos prazos acima estabelecidos, correndo todos os custos e despesas de transporte, bem como de emolumentos, por conta da GARANTIDORA; **(6.3.)** Fica certo e ajustado entre as Partes que, após o deferimento do registro da presente Cessão Fiduciária, a GARANTIDORA deverá encaminhar uma via original deste Contrato devidamente registrado para o Agente Fiduciário; **(7.) DISPOSIÇÕES GERAIS.** **(7.1.)** Esta Escritura entrará em vigor na data de sua assinatura e assim permanecerá até o integral adimplemento dos Valores Garantidos de cada uma das EMISSORAS sob as respectivas Escrituras de Emissão, evidenciado por termo de quitação integral das Debêntures emitido pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, ocasião na qual ocorrerá a extinção da Cessão Fiduciária pactuada neste Contrato, não restando qualquer providência necessária nesse sentido; **(7.2.)** As disposições da Escritura Pública Cidade Jardim e de cada uma das Escrituras de Emissão complementam a presente Escritura para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados, ainda que o presente Contrato seja autônomo para fins de execução das garantias aqui previstas; **(7.3.)** Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato, a Parte prejudicada poderá exigir da Parte inadimplente, se cabível, a execução específica da obrigação devida; **(7.4.)** Qualquer alteração à presente Escritura só será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada por todas as Partes ou seus sucessores; **(7.5.)** Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia específica e por escrito. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente da presente





Escritura não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular; **(7.6.)** Se qualquer disposição desta Escritura 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; **(7.7.)** Este Contrato será regido pelo direito brasileiro; **(7.8.)** Declara o AGENTE FIDUCIÁRIO que dispensa a apresentação e arquivamento das certidões de feitos ajuizados e dos tabelionatos de protestos em nome da GARANTIDORA; **(8.) FORO. (8.1.)** As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas desta Escritura. Finalmente, pelas partes foi dito que aceitam este instrumento, em todos os seus expressos termos e autorizam o senhor oficial do Cartório de Títulos e Documentos desta Capital, a proceder ao registro desta Escritura aqui prevista, o que desde já requerem. **Certifico que, em cumprimento ao item 43, Capítulo XIV das Normas de Serviço da E.C.G.J.E.S.P. consultei, nesta data, a Central de Indisponibilidade de Bens, com relação à GARANTIDORA, cuja resposta veio negativa, conforme "hasch":**
5cbc.613c.6e17.a035.f03c.5432.1807.e3fb.d55a.6d27 De como assim o disseram, dou fé, pediram-me este instrumento que, depois de feito, foi lido pelos contratantes, e, por estar conforme, aceitam, outorgam e assinam. Emolumentos: Tabelião: R\$ 23.957,29 Estado: R\$ 6.808,91 IPESP: R\$ 3.510,37 Trib.Juстиça: R\$ 1.644,23 Reg. Civil: R\$ 1.260,91 MP: R\$ 1.149,95 Imp.Municipal: R\$ 502,14 Sta. Casa: R\$ 239,57


SHOPPING CIDADE JARDIM S.A
WILMAR SILVA RODRIGUEZ



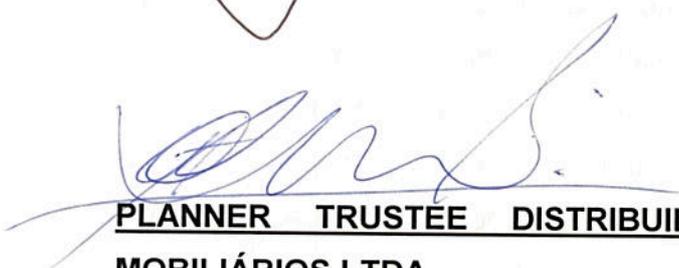
LIVRO 4754
PAGINA 330

CIDADE DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO



SHOPPING CIDADE JARDIM S.A

AUGUSTO CESAR CARVALHO KRUSCHEWSKY



PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.,

TATIANA DE OLIVEIRA LIMA



PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.,

ZÉLIA PEREIRA DE SOUZA

