



[Handwritten signature]

[Circular stamp: CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP, Mensal de fev. a dez. de 2013]

Livro 3199
Páginas 019 a 060
2º Traslado

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

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUAL QUER COPIA EM FOLHA - INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO

SAIBAM quantos a presente escritura virem que aos TREZE DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DE DOIS MIL E TREZE (13/12/2013), da Era Cristã, nesta cidade e Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em DILIGÊNCIA, Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, torre 1, 26º andar, perante mim, Luciana Coutinho Bonfiglioli, escrevente, preposta designada para a lavratura desta, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: SHOPPING CIDADE JARDIM doravante denominada simplesmente "Shopping Cidade Jardim" ou "GARANTIDORA", com

[Stamp: CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP, HOMERO SANTI - TABELIÃO Nº 12, conta reprográfica e digital de acordo com o nº 10.508/2002]

S. Paulo, 13 DEZ 2013

AVENIDA MAGALHÃES DE CASTRO Nº 4800 - TORRE 1 - 26º ANDAR - JARDIM BELLA VISTA - SÃO PAULO - SP

ALAMBDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362



10422602570563.000413016-0



1042A V936971 R\$ 2,50



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

sede nesta Capital, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, torre 3, 26º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ sob nº 07.859.510/0001-68, NIRE 35300328400, com seu estatuto social consolidado pela Ata de Assembleia de Sócios realizada em 01/11/2013, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 456.559/13-9, em 29/11/2013, da qual fica uma cópia arquivada nestas Notas, na pasta nº1326, folhas 123, juntamente com a Ficha Cadastral Completa, expedida pela JUCESP em 13/12/2013, neste ato, representada em conformidade com o artigo 10, pelos Diretores: **Rogério Coelho Lacerda**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade R.G. nº. 15.407.308-8-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 105.555.328-28; e, **Robert Bruce Harley**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 6.817.404-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 183.541.298-02, eleitos pela Ata de Assembleia de Sócios supracitada, 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.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, CEP 04536-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, NIRE 35210504411, com seu contrato social consolidado pela alteração firmada em 28/04/2010, registrada na JUCESP sob o nº 329.198/10-5, em 10/09/2010,

da qual fica uma cópia arquivada nestas Notas, na pasta nº 1326, folhas 134, juntamente com a Ficha Cadastral Completa, expedida pela JUCESP em 13/12/2013, neste ato, representada de conformidade com a cláusula 6ª, pelos

EX-1000-00
AL
Manoel Celso
Santos

CARTÓRIO DO 12º JARDEÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO - Autêntica a presente
cópia reprográfica extraída nestas Notas,
conforme original apresentado, em 13/12/2013

S. Paulo, 13 DEZ. 2013

12º

Marcado
ESC
CUSTA

1042AV936972



diretores: **Viviane Aparecida Rodrigues Afonso**, que, quando solteira, assinava-se Viviane Aparecida Rodrigues dos Santos, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 25.073.325-0-SSP/SR e inscrita no CPF/MF sob o nº 273.105.798-01; e **Artur Martins de Figueiredo**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 15.838.951-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 073.813.338-80, domiciliados e residentes nesta Capital, onde tem escritório no endereço supra, os quais declaram, na forma e sob as penas da lei, que se mantêm nessa condição, com os mesmos poderes elencados nos documentos societários acima referidos; nomeada neste instrumento, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), para representar, 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) (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 das mesmas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER AUTILTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CARTELA Nº 122 TABELIÃO DE NOTAS
 HOMERO SANTI - TABELIÃO DE NOTAS
 QUE ESTAS COPIAS AUTÊNTICAS
 Cópia reprográfica extraída das notas,
 conforme original apresentado

S. Paulo, 13 de Fev. 2013

AUTENTICAÇÃO
 DE
 ESTE
 DOCUMENTO
 EM
 NOME
 DA
 OAB



ALAMEDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
 SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
 FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362
 AGENTE AUTORIZADO
 1042 SUSC CONT. B. P. VERSA R\$ 2,50

Usar o selo de
 do Notário em
 1989



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



integrantes da 5ª (quinta) emissão pública da JHSF ("Emissão JHSF" e "Debêntures 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"); (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"); (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").

CARTÓRIO D...
AL...
Manoel Ce...
Sut...

CARTÓRIO Nº 12ª TABELA DE NOTAS
RUA...
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presença
cópia reprográfica extraída desta...
cópia original apresentada...
3 DEZ 2013
S. Paulo
CUSTAS 042AV936974

CÓPIA - CÓPIA - CÓPIA

CARTÓRIO DE TABELIÃO DE NOTAS
ALAMEDAS SANTOS, 1470
Manoel Celestino dos S.
Substituto Tabelião

BELIÃO DE NOTAS
DS. 1470
dos Santos Nicolau
Tabelião

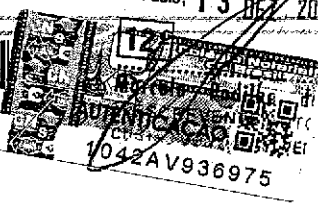
VALIDAR EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER AUTENTICAÇÃO, NASCIDA DO ERRO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

SAES"); (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"); (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"); (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)

CARTÓRIO DE TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO - Autentico e presente
cópia reprográfica extraída destas notas
conforme original em meu Cartório, Sou fei

S. Paulo, 13 de 2013

COMARCA DE SÃO PAULO



ALAMEDAS SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362
Santos
RIZADO
A R\$ 2,50



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

emissão pública da Sustenta ("Emissão Sustenta" e "Debêntures 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"; (II) os termos e condições das Emissões encontram-se descritos nas respectivas escrituras de emissão de Debêntures de cada uma das EMISSORAS ("Escrituras"), celebradas em 29 de novembro de 2013 de dezembro de 2013; (III) a GARANTIDORA é a única e exclusiva titular do bem Imóvel descrito e definido no item 1.1 deste Contrato; (IV) a GARANTIDORA, ainda, é a única e exclusiva titular dos Direitos Creditórios descritos e definidos no item 2.1 deste Contrato, 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 3ª Emissão de Debêntures JHSF (abaixo definido), conforme descrita no item 2.5 abaixo ("Cessão Fiduciária 3ª Emissão de Debêntures JHSF"); (V) os recursos decorrentes dos Depósitos dos Direitos Creditórios mencionados no item anterior serão depositados e/ou transferidos na e/ou para a Conta Vinculada da GARANTIDORA ("Conta Vinculada"),

CARTÓRIO
A
Manoel

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
13 DEZ. 2013
 S. Paulo.
 AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente cópia reproduzida extraída das notas conforme original apresentado, seu conteúdo e validade.
 COPIA AUTENTICADA
 R\$ 2,50
 AUTENTICAÇÃO
 1042AV936976

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL

12º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO HOMERO SANTI

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
SANTOS, 1470
Manoel Telesino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

integrando-se automaticamente à garantia objeto do presente contrato; e, (VI) como condição essencial das Emissões, a GARANTIDORA deseja constituir hipoteca sobre o Imóvel, bem como deseja ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios e os direitos emergentes da Conta Domicílio, conforme definida no item 2.1 "iii" abaixo, em favor dos debenturistas da Emissões, ora representados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, que irão compartilhar as garantias ora compartilhadas; AS PARTES TÊM JUSTO E CONTRATADO O DISPOSTO NAS CLÁUSULAS A SEGUIR: **(1.) CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA.**

(1.1.) 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 constitui, em nome do AGENTE FIDUCIÁRIO, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, hipoteca sobre o seguinte 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 pavimentos, quatro (4) mezzaninos, térreo, dois (2) copas e uma área externa do terreno, com a área privativa de 100.558,83m², a área comum

12º TABELIÃO DE NOTAS
SANTOS, 1470
Manoel Telesino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADJETIVO, SEMPRE QUE EMENDA, IMPRIMIDA ESTE DOCUMENTO

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO: A cópia reproduzida extrai-se do original e corresponde ao original apresentado, conforme original apresentado, dou fé.

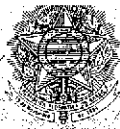
S. Paulo, 13 DEZ 2013

SELO DE
AUTENTICAÇÃO



12º
ALAMEDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362
R\$ 2,50
1042AV936977

Guilherme Antonio
de Nogueira
(Fundado em 1748)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

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 n° 192.595, no 18° Registro de Imóveis desta Capital, abrangendo todos os melhoramentos, acessões, benfeitorias ou construções realizadas no imóvel ("Hipoteca"); (1.1.1.) O referido imóvel foi havido pela GARANTIDORA nos termos do registros n° 33, feito na matrícula n° 177.061, do 18° Registro de Imóveis desta Capital, pesando sobre o referido imóvel, o Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde Para Lote, bem como Servidão de Passagem Permanente, em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., conforme averbações n°s. 1 e 3, feitas na mencionada matrícula n° 192.595; (1.2.) A presente hipoteca somente será considerada constituída de pleno direito, oponível erga omnes, quando do registro do presente Contrato no 18° Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, nos termos do artigo 1.492 da Lei n° 10.406, de 10/01/2002 ("Código Civil Brasileiro"), ficando a GARANTIDORA responsável por eventuais perdas e danos que possa incorrer, nessa hipótese, no lapso temporal entre a assinatura e o efetivo registro do Contrato; (1.3.) As Partes reconhecem que, na

presente data, recaem sobre o Imóvel duas hipotecas superiores e com preferência sobre a presente hipoteca, constituídas pela GARANTIDORA em garantia (i) do "Contrato de Abertura de Crédito para Financiamento Mediante Repasse

CARTÓRIO DO 17°
AL. S.
Manoel Cete
Sub

CARTÓRIO DO 17°
HONORÁRIO BANVI - TABELADO AT 5 ANOS.
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reproduzida e enviada nas notas,
conforme original apresentado.

S. Paulo, 13 DEZ. 2013

12
AUTENTICAÇÃO
1042AV936978

CÓPIA CÓPIA CÓPIA

12º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO HOMERO SANTI

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS e 42
AL. SANTOS, 1470
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião



Contratado com o Banco de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES nº 176-7/1003599", celebrado em 17 de dezembro de 2007 entre Shopping Cidade Jardim S.A., Banco Alfa de Investimento S.A., Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. (sucedido por Itaú Unibanco S.A) ("Hipoteca de 1º Grau" e "Contrato BNDES", respectivamente), encontrando-se a Hipoteca de 1º Grau registrada sob o nº 39, na matrícula nº 177.061 e averbada sob o nº 2, na matrícula 192.595, ambas do 18º Registro de Imóveis desta Capital; e (ii) da "Escritura Particular da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da JHSF Participações S.A.", celebrado em 29 de dezembro de 2010 entre a JHSF e o AGENTE FIDUCIÁRIO (respectivamente, "Hipoteca de 2º Grau", "3ª Emissão de Debêntures JHSF"), encontrando-se a Hipoteca de 2º Grau registrada sob o nº 5, na matrícula nº 192.595 do 18º Registro de Imóveis desta Capital; (1.4.) A dívida garantida (i) pela Hipoteca de 1º Grau e oriunda do Contrato BNDES e (ii) pela Hipoteca de 2º Grau e oriunda da 3ª Emissão de Debêntures JHSF, possuem vencimento final em 15 de outubro de 2014 e 15 de dezembro de 2020. Nestas datas, caso qualquer das dívidas oriundas do Contrato BNDES e da 3ª Emissão de Debêntures JHSF sejam adimplidas pela GARANTIDORA de modo ordinário, ou antes dela, caso as dívidas oriundas do Contrato BNDES e da 3ª Emissão de Debêntures JHSF sejam antecipadamente adimplidas pela GARANTIDORA, ou, ainda, na ocorrência das hipóteses previstas nos incisos I, IV ou V do artigo 1.499 do Código Civil (em todos os casos, "Datas de Extinção das Hipotecas"), a Hipoteca de 1º Grau e/ou a Hipoteca de 2º Grau, conforme o caso, será considerada extinta e a presente Hipoteca assumirá o 2º Grau no caso da extinção de uma única

12º TABELIÃO DE NOTAS
1470
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

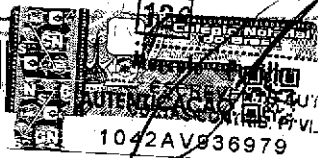
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER AQUISIÇÃO, RESCISÃO OU EMENDA, AVALIAR ESTE DOCUMENTO

12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO - Autentica a presença
e a originalidade extrada destas notas,
conforme original apresentado, do 1º
S. Paulo, 13 DEZ. 2013

DOSSIERE DE
DO SELO DE
AUTENTICIDADE



10422602570563 000413020-9



ALMÉIDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362
AUTORIZADO

1042AV036979



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

hipoteca ou o 1º Grau no caso da extinção das duas hipotecas constituídas, passando a constituir o único ônus real a recair sobre o Imóvel, com prioridade sobre quaisquer outros ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, observadas as restrições pactuadas no presente Contrato; (1.5.) Em até 60 (sessenta) dias corridos contados da Data de Integralização, conforme definido no item 3.1 (iv) abaixo, a GARANTIDORA deverá (i) notificar o AGENTE FIDUCIÁRIO sobre a extinção da Hipoteca de 1º Grau e da Hipoteca de 2º Grau, e (ii) obter, junto ao 18º (décimo oitavo) Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, a averbação da extinção da Hipoteca de 1º Grau e da Hipoteca de 2º Grau na matrícula do Imóvel, conforme previsto no artigo 1.500 do Código Civil e no artigo 167, II, (2), da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, assim como o respectivo registro da presente Hipoteca, que constituirá, assim, o único ônus real a recair sobre o Imóvel, com prioridade sobre quaisquer outros ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel; **(2.) DA CESSÃO FIDUCIÁRIA**

DE DIREITOS CREDITÓRIOS. (2.1.) Para assegurar o Valor Garantido, observada a Condição Suspensiva descrita no item 2.5 abaixo, 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: (i) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes de contratos de locação dos salões comerciais do Shopping Cidade Jardim e individualizados no ANEXO I, que depois de publicado pelas PARTES, fica fazendo parte integrante e

CARTÓRIO DO AL. Manoel C. S.

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE REGISTROS
Autentico a presente
cópia reprográfica extraída desta
conforme original apresentado.

S. Paulo, 13 DEZ 2013

129

1042AV936980

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS 1470
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

inseparável desta escritura, ficando uma via do mesmo arquivado nestas Notas, na pasta nº 297, folhas 44 ("Salões Comerciais"), celebrados entre a GARANTIDORA 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, pelos respectivos locadores, os recursos 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 oriundos do pagamento dos aluguéis dos Salões Comerciais, observado o disposto no item 5 abaixo, ou outras contas para que sejam transferidos os recursos 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 irretratável 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 e acessórios e instrumentos que os representam, incluindo respectivos

12º TABELIÃO DE NOTAS
S. 1470
dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ALTERAÇÃO RASURA OU ERRO. INVALIDA ESTE DOCUMENTO

12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI, TABELIÃO
AUTENTICAÇÃO - Atesta a presença
de uma cópia gráfica extraída destas notas,
conforme original apresentado, do 1º
S. Paulo, 13 DEZ, 2013

Cartório Tabelião
do 12º Tabelaio de Notas
(Folha 11 de 42)



12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI, TABELIÃO
AUTENTICAÇÃO - Atesta a presença
de uma cópia gráfica extraída destas notas,
conforme original apresentado, do 1º
S. Paulo, 13 DEZ, 2013
R\$ 2,50
1042AV936981

ALAMEDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

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.) As partes reconhecem que, na presente data, os Direitos Creditórios encontram-se cedidos fiduciariamente aos titulares de debêntures da 3ª Emissão de Debêntures JHSF. Na hipótese de ocorrência de resgate antecipado das referidas debêntures, adimplemento da totalidade das obrigações sob referidas debêntures ou extinção da Hipoteca de 1º grau, a Cessão Fiduciária 3ª Emissão de Debêntures JHSF será resolvida e a cessão fiduciária de Direitos Creditórios previstos no item 2.1 consolidar-se-á em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário ("Condição Suspensiva"); (2.6) As partes reconhecem ainda, nesta data, que a cessão fiduciária prevista no item 2.1 acima reputar-se-á constituída somente após o advendo da condição Suspensiva, e com o conseqüente registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo; (2.6.) Os Direitos Creditórios, presentes e futuros, cedidos fiduciariamente

CARTÓRIO DO AL. Manoel Ce Su

CARTÓRIO DO TABELÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reproduzida extrairda das notas,
conforme original apresentado.

3 DEZ 2013

S. Paulo

dos Santos

1042AV936982

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL: SANTOS, 1470
Manoel Celso do S. Nicolau
Substituto Tabelião



no âmbito deste Contrato, correspondem ao Valor Garantido, até que as Debêntures sejam integralmente resgatadas; (3.) **DÍVIDA GARANTIDA.** (3.1.) Para os efeitos do artigo 18 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, dos artigos 1.362 e 1.424 do Código Civil Brasileiro e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, são descritas abaixo resumidamente as características das Debêntures: (i) **valor total da dívida - (a)** o valor total de emissão das Debêntures JHSF é de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerado o valor nominal unitário das Debêntures JHSF na Data de Emissão, conforme abaixo definida; (b) o valor total de emissão das Debêntures Shopping Cidade Jardim é de R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), considerado o valor nominal unitário das Debêntures Shopping Cidade Jardim na Data de Emissão; (c) o valor total de emissão das Debêntures CMN é de R\$170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais), considerado o valor nominal unitário das Debêntures CMN na Data de Emissão; (d) o valor total de emissão das Debêntures SAES é de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), considerado o valor nominal unitário das Debêntures SAES na respectiva data de emissão; (e) o valor total de emissão das Debêntures JHSF Manaus é de R\$94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais), considerado o valor nominal unitário das Debêntures JHSF Manaus na Data de Emissão; (f) o valor total de emissão das Debêntures Vila Catarina Shopping é de R\$51.000.000,00 (cinquenta e um milhões de reais), considerado o valor nominal unitário das Debêntures Vila Catarina Shopping na Data de Emissão; (g) o valor total de emissão das Debêntures Sustenta é de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), considerado o valor nominal unitário das Debêntures Sustenta Shopping na Data de Emissão; e (h) o valor total de emissão das Debêntures CAES é de

12º TABELIÃO DE NOTAS
3.1470
dos S. Nicolau
Tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADEUSCÃO, INSCRIÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

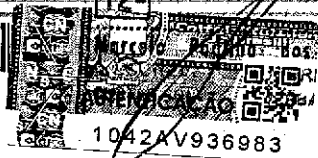
CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - TABELIÃO AL: SANTOS, 1470
AUTENTICAÇÃO: Atestado a fé pública e república e a fé conforme original apresentado, etc. etc.

S. Paulo, 13 DEZ. 2013

129



10422602570563 000413022 5



ALAMEDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362
R\$ 2,50

1042AV936983



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), considerado o valor nominal unitário das Debêntures CAES na Data de Emissão; (ii) **prazo e data para pagamento** - o prazo de vencimento final das Debêntures é de 10 (dez) anos a contar de 18 de dezembro de 2013 ("Data de Emissão"), vencendo-se, portanto, em 18 de dezembro de 2023; (iii) **local de pagamento** - os valores devidos sob cada uma das Escrituras são pagáveis em moeda corrente nacional, e serão efetuados: (a) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"); ou (b) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas na CETIP, (1) na sede das EMISSORAS ou (2) conforme o caso, pela instituição depositária contratada para este fim; e, (iv) **taxa de juros** - as Debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, de 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento) ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias úteis decorridos, incidentes sobre seu valor nominal unitário das Debêntures, ou sobre o saldo do valor nominal unitário das Debêntures desde a data da primeira subscrição e integralização das debêntures ("Data de Integralização") ou da data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo); (v) **índice de atualização monetária** - não haverá atualização do valor nominal unitário das Debêntures; e, (vi) **encargos moratórios** - Correndo impontualidade no pagamento pelas EMISSORAS de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros

CARTÓRIO DO 12º AL. SA
Mand. Cel. Subj.

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE MATR.
LIGASSO SANTO - FOLHA Nº 41 - 11/11/2013
AUTENTICAÇÃO - Autentico e presente
cópia reprográficada e registrada neste Tabelão
conforme original representado, em 13 de dezembro de 2013.
S. Paulo, 13 DEZ. 2013
1042AV936984

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS, 1470
Marcelo Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; (3.1.1.) Para fins do disposto no presente Contrato, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento dos juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento de juros correspondente ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade; (3.2.) Não obstante a descrição do item 3.1 acima, todos os termos e condições das Debêntures estão definidos nas respectivas Escrituras e eventuais aditamentos, se for o caso, fazendo parte deste Contrato como se aqui estivessem transcritos. (4.)

MANUTENÇÃO DE LIMITES MÍNIMOS DE RECEITA DE ALUGUEIS

ACUMULADA. (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	R\$30.000.000,00
20.06.2015	R\$30.000.000,00
20.12.2015	R\$30.000.000,00



Marcelo Padilha dos Santos
ESCREVENTE AUTORIZADO
CUSTAS CONTRA: P. VERBA - R\$ 2,50

ALAMEDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362



JDE NOTAS
470
S. S. Nicolau
Bela Vista

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Interbancária do Mercado Financeiro (União Interbancária)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

20.06.2016	R\$31.000.000,00
20.12.2016	
20.06.2017	R\$31.000.000,00
20.12.2017	
20.06.2018	R\$32.000.000,00
20.12.2018	
20.06.2019	R\$32.000.000,00
20.12.2019	
20.06.2020	R\$32.000.000,00
20.12.2020	
20.06.2021	R\$33.000.000,00
20.12.2021	
20.06.2022	R\$33.000.000,00
20.12.2022	
20.06.2023	R\$33.000.000,00
20.12.2023	

(4.1.1) Para efeito do disposto na presente cláusula, define-se "Data de Verificação da Receita de Aluguéis Acumulada" como o dia 20 dos meses de junho e dezembro de cada ano enquanto houver Debêntures em Circulação, conforme definido nas respectivas Escrituras, em que o AGENTE FIDUCIÁRIO realizará a verificação da Receita de Aluguéis Acumulada, ou o dia útil seguinte, caso a Data de Verificação da Receita de Aluguéis Acumulada não seja um dia útil; (4.1.2) Nos termos de cada uma das Escrituras, caso, em 2 (duas) vezes seguidas ou 2 (duas) vezes alternadas a cada período de 12 (doze) meses, desde a Data de Emissão e até o resgate integral das Debêntures, em Data de Verificação da Receita de Aluguéis Acumulada, o valor da Receita de Aluguéis Acumulada seja inferior aos limites mínimos estabelecidos no item 4.1 poderá ocorrer o vencimento antecipado das

CARTÓRIO DO 1º AL. 5
Manoel Cele
Subs

CARTÓRIO DO 1º AL. 5
Manoel Cele
Subs
13 DEZ 2023
S. Paulo
129
1042AV936986

CÓPIA CÓPIA CÓPIA

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
L. SANTOS, 1470
Maurício Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

Debêntures; (4.2.) Para fins de verificação do atendimento aos limites mínimos da Receita de Aluguéis Acumulada por período dispostas no item 4.1 acima, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá ter acesso aos extratos de movimentação da Conta Domicílio, tanto fisicamente como por meio eletrônico. Adicionalmente, a GARANTIDORA, em cada Data de Verificação da Receita de Aluguéis Acumulada, deverá enviar ao AGENTE FIDUCIÁRIO, no dia 15 dos meses de junho e dezembro de cada ano, enquanto houver Debêntures em Circulação, conforme definido nas respectivas Escrituras, relatório descritivo do recebimento dos aluguéis devidos e pagos em relação a cada um dos Salões Comerciais no semestre em referência;

(4.3.) Sem prejuízo do disposto neste Contrato, fica assegurado às EMISSORAS e à GARANTIDORA o livre acesso aos dados e informações de movimentação da Conta Domicílio e da Conta Vinculada, para os fins da verificação e obtenção de saldos e extratos e conciliações financeiras e contábeis e quaisquer outras finalidades que se façam necessárias, a critério das EMISSORAS e da GARANTIDORA, preservada todas as demais disposições deste Contrato, em especial aquelas relativas ao bloqueio da Conta Vinculada para movimentação pela GARANTIDORA;

(5.) TRAVA DE DOMICÍLIO BANCÁRIO E MOVIMENTAÇÃO DE CONTAS. (5.1.) A Conta Domicílio será movimentada exclusivamente pela GARANTIDORA. A Conta Vinculada será movimentável exclusivamente pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou pelo Banco Depositário, observados os termos e condições deste Contrato;

(5.2.) Todos os recursos oriundos do pagamento dos aluguéis dos Salões Comerciais deverão ser realizados mediante depósito, crédito ou qualquer outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central dos respectivos locadores ou por terceiros devidamente autorizada na Conta Vinculada. (5.2.1) A GARANTIDORA será responsável por

12º TABELIÃO DE NOTAS
1470
OS. S. Nicolau
tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. CUMPRER ADEQUAÇÃO, MANEIRA OU FORMA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
L. SANTOS, 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO - SP
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprográfica extraída das notas
conforme original apresentado.

S. Paulo, 13 DEZ. 2013

TUDO SUBLENTE
EM O SALÃO DE
AUTENTICAÇÃO



12º TABELIÃO DE NOTAS
L. SANTOS, 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO - SP
CUSTAS CONTRIB. PLV. 15A R\$ 2,50
1042AV936987

L. SANTOS, 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO - SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362

União Federal do Brasil
1470
OS. S. Nicolau
tabelião



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

notificar os locadores dos Salões Comerciais acerca da obrigatoriedade do pagamento dos recursos devidos a título de locação dos Salões Comerciais na Conta Vinculada, observado, ainda, o disposto no item 7.2 abaixo; (5.2.2) Nos termos do presente Contrato, caso (i) as EMISSORAS se encontrem adimplentes em relação a suas obrigações pecuniárias, principais e acessórias sob as Debêntures, e (ii) não se verifique que o valor da Receita de Aluguéis Acumulada foi inferior aos limites mínimos previstos no item 4.1 acima 2 (duas) vezes seguidas ou 2 (duas) vezes alternadas a cada período de 12 (doze) meses, os recursos oriundos do pagamento dos aluguéis dos Salões Comerciais serão transferidos, diária e automaticamente, da Conta Vinculada para a Conta Domicílio, sendo certo que os recursos recebidos na Conta Vinculada até as 10 (dez) horas de um dia útil serão transferidas no mesmo dia útil, e os recursos recebidos após este horário serão transferidos apenas no dia útil seguinte. (5.3.) Caso ocorra inadimplimento por parte das EMISSORAS de suas obrigações pecuniárias, principais e acessórias sob as Debêntures, ou seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o AGENTE FIDUCIÁRIO notificará a GARANTIDORA e o Banco Depositário, no mesmo dia útil, a respeito deste inadimplimento, e ficarão bloqueadas quaisquer transferências de recursos da Conta Vinculada para a Conta Domicílio e/ou para quaisquer outras contas bancárias de titularidade das EMISSORAS, da GARANTIDORA ou de sociedades integrantes do seu grupo econômico, observado o disposto na presente cláusula; (5.4.) Na hipótese do item anterior, o AGENTE FIDUCIÁRIO reterá na Conta Vinculada os recursos necessários para o adimplimento das obrigações pecuniárias das EMISSORAS que se encontrem em atraso ("Obrigações Pecuniárias em Atraso") ou o pagamento integral do Valor

CARTÓRIO DE AL. Manoel C. S.

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprográfica extraída das notas
conforme original apresentado, do AGENTE

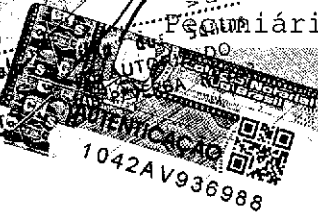
S. Paulo, 13 DEZ. 2019

129

Marcelo

ES

custo



1042AV936988

CORREIOS

12º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO HOMERO SANTI

Página 19 de 42

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS 1470
Manoel Celestino de Almeida
Substituto Tabelião

Garantido, conforme o caso. No mesmo dia útil em que o valor dos recursos depositados na Conta Vinculada se torne equivalente ao das Obrigações Pecuniárias em Atraso, o Banco Depositário comunicará o AGENTE FIDUCIÁRIO deste fato, ficando autorizada a transferência diária e automática dos recursos oriundos do pagamento dos aluguéis dos Salões Comerciais no valor que sobejar o valor das Obrigações Pecuniárias em Atraso, observado o disposto no item 5.8 e seguintes até que isto ocorra; (5.5.) A GARANTIDORA se compromete a não alterar o domicílio bancário do recebimento dos Direitos Creditórios da Conta Vinculada para qualquer outra conta bancária ou o Banco Depositário sem que o AGENTE FIDUCIÁRIO, prévia e expressamente, mediante deliberação específica do Debênturistas, a autorize a fazê-lo, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da comunicação pelo AGENTE FIDUCIÁRIO; (5.6.) Ainda, se o valor da Receita de Aluguéis Acumulada for inferior aos limites mínimos previstos no item 4.1 acima 2 (duas) vezes seguidas ou 2 (duas) vezes alternadas a cada período de 12 (doze) meses, serão retidos na Conta Vinculada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO recursos oriundos do pagamento de Direitos Creditórios recebidos no valor necessário e suficiente para que seja atingido e mantido o valor previsto no item 4.1 acima, conforme aplicável à época; (5.6.1) Os valores retidos nos termos do item 5.6 acima serão integralmente liberados da Conta Vinculada e transferidos para a Conta Domicílio no dia útil seguinte à data da realização da Assembleia Geral de Debenturistas em que seja deliberada a incoerência do vencimento antecipado das Debêntures em decorrência do descumprimento do disposto no item 5.6 acima, se for o caso; (5.7) O AGENTE FIDUCIÁRIO, nas hipóteses do item 5.3 e/ou do item 5.6 acima, deverá o bloqueio da

BELIÃO DE NOTAS
OS. 12º TABELIÃO
O dos S. Nicolau
O Tabelião

REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURAS OU ENFERMIA, ANULA ESTE DOCUMENTO

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO emulando a presença
cópia reprográfica extraída destas notas,
conforme original apresentado, de que se

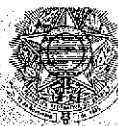
S. Paulo, 13 DEZ 2013
12º

VALIDO SOB O
CÓDIGO SÉRIAL DE
AUTENTICAÇÃO

União Inter. Nacional
do Habituado Leitor
(Fundado em 1948)



dos Santos
ESCRITÓRIO AUTORIZADO SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Conta Vinculada ao Banco Depositário até as 10 (dez) horas do dia útil em que tomar ciência dos fatos que ensejam este bloqueio. O Banco Depositário deverá, a partir desta solicitação, suspender qualquer transferência de recursos para a Conta Domicílio até que o AGENTE FIDUCIÁRIO o instrua em sentido diverso, nos termos do presente Contrato; (5.8) Enquanto a Conta Vinculada permanecer bloqueada para transferências, nos termos da presente cláusula, a GARANTIDORA deverá enviar ao Banco Depositário, em todo dia útil, relatório gerencial dos pagamentos, depósitos e quaisquer outros créditos de recursos na Conta Vinculada ocorridos no dia útil imediatamente anterior, especificando a origem de referidos créditos, sem prejuízo do envio regular do relatório previsto no item 4.2 acima.

(5.8.1) Caso não haja manifestação do AGENTE FIDUCIÁRIO até às 10 (dez) horas do dia útil seguinte ao do recebimento do relatório mencionado no item anterior, o Banco Depositário transferirá à Conta Domicílio, no primeiro dia útil contado do dia útil de recebimento do relatório em comento, os recursos depositados na Conta Vinculada que não sejam oriundos do pagamento dos aluguéis dos Salões Comerciais;

(5.8.2) Caso o AGENTE FIDUCIÁRIO constate qualquer divergência entre o relatório mencionado no item 5.8 acima e o fluxo esperado dos Direitos Creditórios, deverá, até as 10 (dez) horas do dia útil seguinte ao do recebimento do relatório em comento, enviar comunicação escrita ao Banco Depositário, com cópia para as EMISSORAS e para a GARANTIDORA, para que o Banco Depositário não proceda à liberação dos recursos objeto da divergência. (5.8.3) A

liberação dos recursos objeto da divergência constatada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO nos termos do item anterior ficará suspensa até que a referida divergência seja dirimida pela GARANTIDORA de modo satisfatório para o AGENTE FIDUCIÁRIO,

CARTÓRIO DO AL. Manoel Ce Su

CARTÓRIO DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprográficada extraída destas notas
conforme original apresentado, dou fé
S. Paulo, 13 DEZ. 2013
1042AV936990

CÓPIA CÓPIA

CARTEIRO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

sem prejuízo da liberação dos recursos depositados em dias subsequentes, se for o caso; (5.9.) A GARANTIDORA não terá direito de movimentar por qualquer meio os recursos depositados na Conta Vinculada, ficando proibida de fornecer quaisquer instruções ao AGENTE FIDUCIÁRIO ou ao Banco Depositário em desacordo com o disposto neste Contrato; (5.10.) A GARANTIDORA fica, ainda, proibida de fornecer quaisquer instruções de pagamento aos locatários dos Salões Comerciais diferentes de instruções para pagamento na Conta Vinculada ou, de qualquer outra maneira, alterar o direcionamento dos pagamentos dos Direitos Creditórios sem a prévia e expressa anuência do AGENTE FIDUCIÁRIO; **(6.) DEPÓSITO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E DOS DOCUMENTOS.** (6.1.) A GARANTIDORA será, conforme aplicável, depositária dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente em garantia aos Debenturistas, nos termos do artigo 1.363 do Código Civil, e sem prejuízo do disposto na cláusula 5 acima; (6.2.) A GARANTIDORA manterá a posse de todos os documentos representativos dos Direitos Creditórios ou comprobatórios da exigibilidade da garantia ora constituída, em meio físico ou eletrônico, tais como os contratos que formalizam a relação jurídica entre a GARANTIDORA e os lojistas que alugam, na presente data, ou que venham a alugar Salões Comerciais, nos termos do artigo 1.363 do Código Civil, exceto com relação a 1 (uma) via original deste Contrato, devidamente assinadas, que deverá permanecer, respectivamente, na posse do AGENTE FIDUCIÁRIO; (6.3.) A GARANTIDORA deverá praticar todos os atos necessários à existência e boa conservação dos documentos referidos no item 6.2 acima. O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá, a qualquer momento, solicitar a GARANTIDORA relativos aos documentos e documentos à GARANTIDORA deverá atender qualquer solicitação nesse sentido em até 7 (sete)

12º TABELIÃO DE NOTAS
S. 1470
dos S. Nicolau
Tabelião

VAL DO EM TERMO TERRITÓRIO REGIONAL. QUALQUER ANULAMENTO, NULIDADE OU FRENDA. INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CARTÃO NA 12ª TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI TABELIÃO DE NOTAS, 1470
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprográfica extraída nestas 07 (sete)
contas em original apresentado, por fé.

S. Paulo, 13 DEZ. 2016

129

1042AV936991



12CAMEDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362
R\$ 2,50

Uma via deste 12º
do Tabelião de
(Fundado em 1996)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

dias úteis do seu recebimento, ou assim que a informação estiver disponível caso a GARANTIDORA não possua tal documento no momento da solicitação; **(7.) COBRANÇA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS.** (7.1.) A GARANTIDORA atuará na cobrança dos Direitos Creditórios não pagos na respectiva data de vencimento, na qualidade de mandatária dos Debenturistas. O eventual pagamento dos Direitos Creditórios em atraso à GARANTIDORA e posterior depósito dos recursos na Conta Vinculada não implicará a extinção da presente garantia; (7.2.) A GARANTIDORA será depositária dos recursos eventualmente recebidos em decorrência do pagamento dos Direitos Creditórios em outra conta corrente que não a Conta Vinculada, nos termos do artigo 627 do Código Civil, devendo transferi-los em até 1 (um) dia útil à Conta Vinculada contado da data de ciência pela GARANTIDORA; (7.3.) A GARANTIDORA se compromete a envidar todos os esforços necessários para que os recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios sejam depositados e/ou transferidos diretamente na e/ou para a Conta Vinculada. Ainda, a GARANTIDORA se compromete a promover, às suas expensas, todas as medidas cabíveis para a cobrança dos Direitos Creditórios não pagos na respectiva data de vencimento; **(8.) POSSE, UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.** (8.1.) A GARANTIDORA se responsabiliza pela manutenção e conservação do Imóvel, que deverá ser mantido no mesmo estado em que se encontra na data deste Contrato, excetuado o desgaste natural pelo uso; (8.2.) A GARANTIDORA obriga-se a manter, até a integral liquidação das obrigações das EMISSÓRAS sob as Debêntures, seguro do Imóvel contra danos patrimoniais, no qual os Debenturistas, representados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, deverão constar como beneficiários, nos mesmos termos contratados na data de celebração do presente Contrato, devendo encaminhar ao

CARTÓRIO DO 12º AL. S. Manoel Cale Subst

EXCERTE DO 12º REGISTRO DE NOTAS
 MANOEL CALDEIRA
 AUTENTICAÇÃO - Autentica a presente
 cópia fotográfica em relação às notas
 conforme original apresentado. 001120
 07/07/2013
 S. Paulo
 42A V936992

CÓPIA - CÓPIA



CARRIÓTIPO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS, 1470
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

AGENTE FIDUCIÁRIO, cópia autenticada da apólice comprovante do pagamento do prêmio; (8.3.) O Imóvel objeto desta Hipoteca está devidamente segurado pela apólice de nº 046692012100101180000218, celebrada em 27/05/2013, entre a GARANTIDORA, o Condomínio Shopping Cidade Jardim e a Fairfax Brasil Seguros Corporativos S.A. ("Seguradora"), na modalidade "Seguro Compreensivo Empresarial", com cobertura de danos materiais e lucros cessantes; (8.4.) A apólice de seguros indicada no item 8.3 acima deverá ser endossada a fim de dispor que (i) no caso de ocorrência de sinistro total, o AGENTE FIDUCIÁRIO será o beneficiário da indenização a ser paga pela Seguradora, devendo receber a totalidade dos recursos da indenização e utilizá-los para a integral satisfação do Valor Garantido, assim como transferir à GARANTIDORA o valor excedente, se for o caso; e (ii) na ocorrência de sinistro parcial, a indenização será paga diretamente à GARANTIDORA, a qual deverá, obrigatoriamente, utilizar todos os recursos recebidos à título de indenização para a reparação dos danos ocorridos no Imóvel; (8.5.) A GARANTIDORA obriga-se a encaminhar em até 15 (quinze) dias úteis contados da assinatura deste Contrato, cópia da apólice de seguros indicada no item 8.3 devidamente endossada, nos termos do item 8.4 acima; (8.6.) A GARANTIDORA, por este ato, se compromete a observar toda e qualquer legislação ambiental e/ou urbanística aplicável ao Imóvel, sendo a única responsável por quaisquer penalidades que venham a ser aplicadas por autoridades governamentais em caso de descumprimento de referidas normas; (8.7.) São de inteira responsabilidade da GARANTIDORA todos os respectivos tributos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, em qualquer tempo, além das despesas de água, gás, condomínio e condominiais de qualquer natureza, até que, em caso de inadimplemento pelas

12º TABELIÃO DE NOTAS
1470
S. Nicolau
Substituto

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - ÚNICO REQUISITO PARA A VALIDADE DO DOCUMENTO

12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - Tabelião de São Paulo
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprográfica da originalizada, que
conforme original apresentado, dou fé.

S. Paulo, 13 DEZ, 2013

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - ÚNICO REQUISITO PARA A VALIDADE DO DOCUMENTO



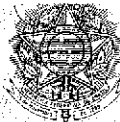
10422809570552 000412027



ALAMEDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
Manoel Celestino dos S. Nicolau
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362

10422809570552 P/VERBA R\$ 2,50

União das Secretarias
de Notários do Brasil
(Fundação em 1965)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

EMISSORAS das obrigações constantes deste Contrato, a garantia hipotecária ora pactuada seja excutida; (9.) EXCUSSÃO EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL DAS GARANTIAS. (9.1) O Agente Fiduciário exercerá os direitos decorrentes da Cessão Fiduciária e da Hipoteca previstas neste Contrato, uma vez ocorrida a decretação de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão; (9.2) Uma vez decretado o vencimento antecipado das Debêntures, e sem prejuízo dos demais direitos estabelecidos neste Contrato e nas Escrituras de Emissão, o Agente Fiduciário deverá iniciar imediatamente a excussão, parcial ou total, da Cessão Fiduciária, às expensas da Emissora, tendo o direito de utilizar os valores depositados na Conta Vinculada para pagamento do Valor Garantido, bem como de negociar e ceder a terceiros, independentemente de qualquer leilão, hasta pública ou de procedimento judicial, os Direitos Creditórios, utilizando o produto desta cessão exclusivamente para liquidação do Valor Garantido. Nestas hipóteses, o Agente Fiduciário poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do § 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, do artigo 19, IV, da Lei 9.514/97 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive, sem limitação: (i) consolidar em si a propriedade plena dos Direitos Creditórios no caso de execução da presente garantia; (ii) conservar e recuperar a posse dos Direitos Creditórios, contra qualquer detentor, inclusive a GARANTIDORA; (iii) promover a intimação dos devedores para que não paguem qualquer dos Direitos Creditórios à GARANTIDORA, enquanto não ocorrer a cessão fiduciária; (iv) usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Direitos Creditórios e exercer os demais direitos conferidos à GARANTIDORA sobre os mesmos, podendo transigir

CARTÓRIO DO
AL.
Manoel Ce
Su

CARTÓRIO DO
HOMEROS SANTI
AUTENTICADO - Autentico a presença
cópia (reprodução) extraída de uma cópia
conforme original apresentado.

S. Paulo

3 DEZ 2019

12
1042AV936994

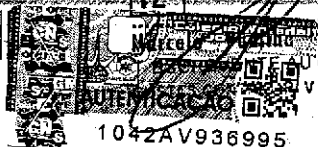
CÓPIA CÓPIA CÓPIA

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL SANTO
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

e, se qualquer deles não for pago, levá-lo a protesto e promover a cobrança judicial pertinente, contra a GARANTIDORA e quaisquer coobrigados ou outros responsáveis pelo pagamento, assim como dispor, pelo preço que entender, dos Direitos Creditórios e de quaisquer direitos deles decorrentes, transferindo-os por endosso, cessão ou como lhe convenha, com poderes amplos e irrevogáveis para assinar quaisquer termos necessários à efetivação dessa transferência, receber e dar quitação; (v) receber diretamente dos devedores ou outros coobrigados ou responsáveis pelo seu pagamento o produto líquido dos Direitos Creditórios; e (vi) busca e apreensão, de restituição e todos os demais direitos aplicáveis outorgados por ou decorrentes dos diplomas legais acima mencionados, sendo certo que correrão por conta dos devedores dos Direitos Creditórios, da GARANTIDORA e da EMISSORA, solidariamente, todas as despesas incorridas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO no exercício desses direitos, juntamente com todas as outras despesas aqui previstas como de responsabilidade do devedor dos Direitos Creditórios, da GARANTIDORA, e quaisquer outras incorridas na proteção e exercício dos direitos dos Debenturistas, as quais serão também cobertas pela presente cessão fiduciária; (9.3) A eventual excussão parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções desta Escritura, que permanecerão integralmente válidos e vigentes até a integral liquidação do Valor Garantido, sendo certo que o Agente Fiduciário poderá realizar sucessivas excussões, a fim de garantir a liquidação total de todo o Valor Garantido; (9.4.) Caso qualquer uma das EMISSORAS, por qualquer motivo, não cumpra quaisquer de suas obrigações pecuniárias com os Debenturistas, os respectivos direitos e obrigações serão mantidos e exercidos nas respectivas Escrituras ou neste Contrato, respeitados eventuais

S. Paulo, 13 DEZ. 2013

12º



1042AV936995

12º TABELIÃO DE NOTAS
5.1479
dos S. Nicolau
Tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ASSINATURA, FASSURA OU ENEBADA, INVÁLIDA. ESTE DOCUMENTO

Cartório do 12º Tabelaio de Notas do Estado de São Paulo (Fundado em 1888)

VALDO SOMMER
COM O SELO
AUTENTICADOR

ALAMEDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
ORIZONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362
V RBA R\$ 2,50



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

períodos de cura previstos, inclusive mediante declaração de vencimento antecipado das Debêntures, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá utilizar integralmente os recursos existentes e que forem depositados na Conta Domicílio e/ou na Conta Vinculada para o pagamento exigível em decorrência de tal descumprimento aos Debenturistas, se for o caso, ou da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, até o Valor Garantido, com todos os acréscimos devidos nos termos das Escrituras; (9.5.) Se as importâncias recebidas em virtude da execução da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios não bastarem para o pagamento integral do Valor Garantido, as EMISSORAS continuarão obrigadas ao pagamento do saldo remanescente, nas condições avençadas nas respectivas Escrituras; (9.6) Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, os Debenturistas, representados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, poderão optar por executar judicialmente a garantia ora prevista ou alienar os Direitos Creditórios, sendo que o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá aplicar os recursos na amortização das Debêntures; (9.7.) Até a extinção da Hipoteca de 1º Grau e da Hipoteca de 2º Grau ("Data de Extinção das Hipotecas"), o AGENTE FIDUCIÁRIO não poderá executar a Hipoteca, exceto em caso de insolvência de qualquer das EMISSORAS, nos termos do artigo 1.477 do Código Civil; (9.8.) Após a Data de Extinção das Hipotecas, em caso de inadimplemento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, de qualquer das EMISSORAS sob as Debêntures, ou em caso de declaração de vencimento

CARTÓRIO DO 12º AL. SA
Manoel Cales
Subst

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
TOMADA DE POSSESSÃO
AUTENTICAÇÃO
cópia registrada e apresentada, conforme original apresentado.

S. Paulo: 13 DEZ. 2013

129

Padilla
AUTORIZADO
1042AV936996

recipado de quaisquer das Emissões, o AGENTE FIDUCIÁRIO, termos deliberados pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, e na condição de representante dos Debenturistas, poderá executar a Hipoteca vinculada no presente Contrato, utilizando-se de todas as



CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS, 1470
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

faculdades e prerrogativas estabelecidas na legislação processual aplicável, especialmente aquelas previstas no artigo 646 e seguintes do Código de Processo Civil, incluindo, mas não se limitando a, a possibilidade de adjudicação do Imóvel, alienação por iniciativa particular ou alienação em hasta pública; (9.8.1) As partes consideram que o valor de mercado apurado nos termos da cláusula 10 abaixo será considerado como líquido e certo para fins da execução da Hipoteca; (9.8.2) As partes acordam que no caso de ocorrer a alienação do Imóvel por hasta pública, não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil, conforme previsto no artigo 692 do Código de Processo Civil, sendo certo que caso o lance oferecido em segunda praça ou leilão não seja vil, mas tampouco seja suficiente para honrar a totalidade do valor Garantido, o AGENTE FIDUCIÁRIO, após aprovado pelos Debenturistas, poderá adjudicar o Imóvel, nos termos do artigo 685-A do Código de Processo Civil; (9.9.) Se as importâncias recebidas em virtude da execução da Hipoteca não bastarem para o pagamento integral do Valor Garantido de qualquer das EMISSORAS sob as Debêntures, as EMISSORAS continuarão obrigadas ao pagamento do saldo remanescente; (9.10.) Caso o montante recebido em virtude da execução da Hipoteca seja superior ao necessário para o pagamento integral do Valor Garantido das EMISSORAS sob as Debêntures, o valor excedente será atribuído pelo AGENTE FIDUCIÁRIO à GARANTIDORA; (9.11.) A eventual renúncia dos Debenturistas à excussão judicial da garantia não importará em sua extinção ou na renúncia ao direito de executá-la extrajudicialmente ou de posteriormente executá-la em juízo, bem como na extinção da propriedade fiduciária sobre os bens alienados fiduciariamente em virtude deste Contrato; (9.12.) Fica certo e ajustado que os encargos oriundos da

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprográfica extraída das notas,
contendo o original apresentado em 16/12/2013

S. Paulo, 11 DE 12 DE 2013

VALIDO SOBRENTE
POA O SÍMBOLO DE
AUTENTICABILIDADE

129



COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
AL. SANTOS, 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO - SP CEP: 01418-100
P. VEMONIR 11 55496277 FAX: 11-32846362

1042AV936997

AOBENOTAS
1470
S. Nicolau
Tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER AUTENTICAÇÃO, HASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Cartório do 12º Tabelião de Notas
Alameda Santos, 1470 - Bela Vista
São Paulo - SP - CEP: 01418-100



1042AV936997



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

execução da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios e/ou da Hipoteca, deverão ser utilizados para o pagamento do Valor Garantido; **(10.) MANUTENÇÃO E REFORÇO DAS GARANTIAS.**

(10.1.) Durante todo o prazo de vigência de cada uma das garantias reais ora pactuadas, **(i)** a GARANTIDORA obriga-se a manter a garantia representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios e hipoteca em montante suficiente para assegurar o pagamento da totalidade do valor nominal das Debêntures emitidas e ainda não resgatadas no âmbito de todas as Emissões, desde a Data de Emissão até o resgate integral das Debêntures; **(ii)** na medida do recebimento, pela GARANTIDORA, dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios mencionados no item 2.1 (i) acima, e estando vincendas ainda as obrigações decorrentes das Debêntures, a GARANTIDORA obriga-se a entregar ao AGENTE FIDUCIÁRIO para compor a presente garantia novos Direitos Creditórios da mesma natureza daqueles descritos no item 2.1 (i) acima, substituindo, desta forma, os Direitos Creditórios pagos por outros vincendos, de forma a manter sempre a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios no montante estabelecido no item anterior, independentemente da celebração de qualquer documento adicional ou de qualquer outra formalidade além daquelas ora previstas, aplicando-se aos novos direitos creditórios cedidos a definição de Direitos Creditórios e as disposições constantes deste instrumento, sendo que, também automaticamente, **(a)** referidos Direitos Creditórios considerar-se-ão cedidos fiduciariamente ao AGENTE FIDUCIÁRIO e **(b)** o pagamento de

CARTÓRIO DO AL. Manoel Ce Su

referidos Direitos Creditórios será destinado à Conta Hipoteca boa, firme e valiosa até o resgate integral das Debêntures, devendo para efeitos de execução da presente Hipoteca o valor do Imóvel corresponder ao preço de mercado

CARTÓRIO DO AL. Manoel Ce Su
TABELÃO DE NOTAS
HOMEROS SANTOS
AUTENTICADAS
cópia testada
conforme original apresentado
129
DEZ. 2019
S. Paulo
1042AV936998

CÓPIA CÓPIA CÓPIA

CARTÓRIO DE
Manoel

a ser identificado por perito conforme item a seguir; (iv) o preço de mercado mencionado no item (iii) acima deverá ser obtido por meio de avaliação de peritos especializados em avaliação imobiliária, contratado pela GARANTIDORA para elaboração do respectivo laudo; (v) fica certo e ajustado que a avaliação do Imóvel deverá ser realizada considerando-se essencialmente o método de rentabilidade futura, baseado em fluxos de caixa descontados. O fluxo de caixa previsto para o Imóvel será obtido mediante a projeção de resultados operacionais, levando-se em consideração valores de, conforme o caso, aluguéis e perspectivas de vacância, ocupação e diárias médias, taxas de administração, gastos operacionais de estrutura, além dos investimentos necessários em capital de giro e em ativo permanente. O valor do Imóvel será igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixa previstos, líquidos da tributação pertinente; (vi) tal avaliação deverá ser atualizada na época de eventual execução da garantia, ou seja, nunca em período inferior a 180 (cento e oitenta) dias da data do respectivo laudo de avaliação mencionado no item "(iv)" acima; (vii) Na hipótese de alienação do Imóvel por valor superior ao saldo remanescente do Valor Garantido, fica o AGENTE FIDUCIÁRIO obrigado a restituir a GARANTIDORA, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a importância que sobejar ao saldo devedor, neste incluídos os juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais. A restituição dos valores sobrepujantes, e desde que observadas as condições acima, importará em recíproca quitação, de Parte à Parte, para nada mais reclamarem a qualquer tempo ou título. (10.2.) A GARANTIDORA obriga-se a manter intactas as garantias reais ora pactuadas e a restituí-las, se substituí-las, se necessário for, desde que devidamente fundamentada pelo

12º TABELIÃO DE NOTAS
S. 1470
dos S. Nicolau
Tabelião

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. EM QUALQUER AVALIAÇÃO, CASO DE ERRO OU OMISSÃO, RESPONSABILIDADE DO DOCUMENTO

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - TABELIÃO DE SÃO PAULO
RUA AMÉDIA SANTOS, 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO - SP
CÓPIA REPROGRÁFICA EXTRAÍDA NUNCA
CONFORME ORIGINAL APRESENTADO, ASSIM

S. Paulo, 13 DEZ, 2013



12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - TABELIÃO DE SÃO PAULO
RUA AMÉDIA SANTOS, 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO - SP
CÓPIA REPROGRÁFICA EXTRAÍDA NUNCA
CONFORME ORIGINAL APRESENTADO, ASSIM

1042AV937000 R\$ 2,50

União Interprofissional
do Notariado Brasileiro
(Fundada em 1948)

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE
AUTENTICAÇÃO
RUA AMÉDIA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
TELEFONE: 11-35496277 FAX: 11-32846382

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
Estado de São Paulo

AGENTE FIDUCIÁRIO e desde que (i) em 2 (duas) vezes seguidas ou alternadas em um período de 12 (doze) meses, na Data de Verificação da Receita de Aluguéis Acumulada, não sejam observados os valores descritos no item 4.1 acima; ou (ii) o valor do Imóvel seja inferior a 100% (cem por cento) da totalidade do valor nominal das Debêntures emitidas e ainda não resgatadas no âmbito de todas as Emissões, conforme laudo mencionado no item 10.1 (iv) acima, entregue anualmente ao AGENTE FIDUCIÁRIO até o mês de maio de cada ano, a partir de 2015; (10.2.1) Para fins do disposto no item anterior, a GARANTIDORA deverá apontar, em 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO solicitando o reforço das garantias, bens móveis e/ou imóveis que passarão a garantir as obrigações principais e acessórias das EMISSORAS sob as Debêntures, após aprovados pelos Debenturistas reunidos em Assembléia Geral convocada para tal fim, devendo a GARANTIDORA providenciar, às suas expensas, a formalização do reforço das garantias ora pactuadas no prazo de (i) 15 (quinze) dias corridos, para os bens móveis ou a eles equiparados para os efeitos legais eventualmente oferecidos pela GARANTIDORA, ou (ii) 45 (quarenta e cinco) dias corridos, para os bens imóveis ou a eles equiparados para os efeitos legais eventualmente oferecidos por aquelas; (10.2.2) O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá, mediante autorização expressa dos Debenturistas, através de comunicação escrita e fundamentada, recusar bens móveis ou imóveis oferecidos pela GARANTIDORA para reforçar as garantias ora pactuadas, bem como declarar sua insuficiência, solicitando que a GARANTIDORA aponte bens adicionais para garantir suas obrigações e das demais EMISSORAS sob as Debêntures, quando a GARANTIDORA obrigada, em ambos os casos, a apresentar outros bens móveis ou imóveis no prazo de 5 (cinco)

CARTÓRI
Manoel

CARTÓRIO DE TABELÃO DE NOTAS
AUTENTICADO
copie registrada e autenticada
conforme original apresentado

S. Paulo, 13 DEZ 2013

129



1042AV936999



CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL: SANTOS, 1470
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

dias úteis contados do recebimento da comunicação da recusa; **(10.2.3)** Caso os bens oferecidos não sejam suficientes ou satisfatórios para o reforço da garantia, deverá ser convocada Assembléia Geral de Debenturistas para declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures; **(10.3.)** Será vedada, a partir da data de celebração deste Contrato, a prática de qualquer ato pela GARANTIDORA em relação aos Direitos Creditórios relativos aos Salões Comerciais listados no Anexo I do presente Contrato que possa afetar os direitos dos Debenturistas, ressalvado o disposto no item 15.2 (vi) abaixo. Qualquer ato praticado pela GARANTIDORA em desacordo com o disposto neste Contrato será nulo e ineficaz em relação aos Debenturistas. O ora disposto não exclui qualquer outra penalidade prevista neste Contrato, em cada uma das Escrituras ou na legislação aplicável, especialmente o direito de exigir perdas e danos e declarar o vencimento antecipado das Debêntures; **(10.4.)** A partir da celebração deste Contrato, será vedado **(i)** à GARANTIDORA aditar, renegociar, reajustar ou modificar, de qualquer forma, os termos e condições do Contrato BNDES, quer com os credores originais ou com quaisquer terceiros, em relação ao prazo de vencimento da dívida dele oriunda, à taxa de remuneração ou volume da dívida, salvo no caso de pagamento antecipado da totalidade da dívida decorrente do Contrato BNDES; e **(ii)** à JHSF aditar, renegociar, reajustar ou modificar, de qualquer forma, os termos e condições da 3ª Emissão de Debêntures JHSF, em relação ao prazo de vencimento da dívida dele oriunda, à taxa de remuneração, salvo no caso de resgate antecipado da 3ª Emissão de Debêntures JHSF; **(11.) RESPONSABILIDADE DA GARANTIDORA.**

(11.1.) Sem prejuízo da responsabilidade pelo cumprimento das demais obrigações da GARANTIDORA previstas neste Contrato e na respectiva Escritura, a GARANTIDORA também

S. Paulo, 13 DEZ, 2013

12º

HOMERO SANTI - TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO AUTOMÁTICA
Cópia reproduzida eletronicamente das
conforme original apresentado, que é.

VALIDO SOMENTE
COM O SELO DE
AUTENTICIDADE

ALAMEDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362

AUTORIZADO

DEBA R\$ 2,50



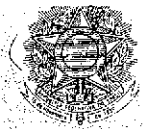
10422602570563 0000130

1042AV937001

12º TABELIÃO DE NOTAS
AL: SANTOS, 1470
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. CASO DE FURTO, RASGURA OU EMENDAS, ANULA ESTE DOCUMENTO

Uma cópia deste documento é enviada para o Tabelião de Notas responsável pelo Tabelião de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

responde: (i) pela existência, exigibilidade e titularidade dos Direitos Creditórios; (ii) por prejuízos sofridos pelos Debenturistas em razão de dificuldade ou impossibilidade de cobrança de Direitos Creditórios cedidos que tenham qualquer vício em sua constituição; (iii) por Direitos Creditórios que sejam reclamados por terceiros comprovadamente titulares de direitos, ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à cessão fiduciária desses pela GARANTIDORA aos Debenturistas; (iv) pelo não pagamento do Direito Creditório em caso de (a) insolvência do(s) devedor(es) respectivos reconhecida judicialmente (falência, recuperação ou outra forma de concurso de credores); e (b) qualquer ato de responsabilidade da GARANTIDORA não previsto nos itens anteriores; (v) pelos recursos depositados na Conta Domicílio ou na Conta Vinculada e utilizados para pagamento aos Debenturistas caso tais recursos tenham sido objeto de recebimento indevido por parte da GARANTIDORA; (11.2.) Verificada a ocorrência de necessidade de ressarcimento dos Debenturistas em virtude de qualquer das hipóteses listadas no item anterior, o AGENTE FIDUCIÁRIO, se for o caso, deverá notificar a GARANTIDORA para que, no prazo de 10 (dez) dias úteis, reforce as garantias constituídas em favor dos Debenturistas, conforme o disposto na cláusula 8 acima. (12.) DESPESAS. (12.1.) A GARANTIDORA suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos relativos ao presente Contrato, especialmente aqueles decorrentes de: (i) fiscalização, conservação e manutenção do Imóvel; (ii) efetivação, manutenção e extinção das garantias reais pactuadas neste Contrato, incluindo as despesas com os respectivos registros e com a eventual execução judicial ou extrajudicial de referidas garantias; e, (iii) emolumentos

CARTÓRIO DO
AL.
Manoel C

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
cópia reproduzida conforme original
31/12/2013



CORREIA CORRÊA CORRÊA

CARTÓRIO DO TABELIÃO DE
AL. SANTOS, 1470
Manoel Celestino dos S. Nicola
Substituto Tabelião

e despesas registraais com intimação da GARANTIDORA, bem como recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI em caso de alienação judicial do Imóvel em decorrência do inadimplemento por parte de qualquer das EMISSORAS de suas obrigações pecuniárias sob as Debêntures.

(12.2.) A 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. (12.3) O montante das despesas previstas acima ficará incluído na dívida garantida pela Hipoteca e pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios; (13.) MANDATO.

(13.1.) Sujeito ao disposto na cláusula 13.1.1 abaixo, a GARANTIDORA outorga ao AGENTE FIDUCIÁRIO, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, mandato para, na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, agir no interesse dos Debenturistas, autorizando-o a movimentar a Conta Domicílio e a Conta Vinculada, bem como a obter informações sobre esta e sobre os Direitos Creditórios e os devedores respectivos, ou sobre terceiros que, por qualquer forma, tenham responsabilidade pelo pagamento dos Direitos Creditórios, para os fins aqui especificados; (13.1.1) O exercício do mandato aqui concedido pela GARANTIDORA ao AGENTE FIDUCIÁRIO dependerá, para o seu exercício, do recebimento de notificação enviada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO informando sobre o exercício do mandato, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis contados a partir da data na qual o mandato será exercido pelo AGENTE FIDUCIÁRIO; (13.2.) Todos os mandatos outorgados ao AGENTE FIDUCIÁRIO nos termos deste Contrato e autorizados em condições essenciais do negócio ora contratado e outorgados pelo prazo de duração do presente Contrato exceto na hipótese

ELIACETE NOTAS
OS. 1470
0.400 S. Nicola
do Tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL QUANTO AEFERIDA TERRAÇÃO. RASURA OU ENFIMEA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

UNIFORM Nº 362 TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI TABELIÃO JUDICIAL
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprográfica extraída nestas datas
conforme original apresentado, dou fé.

12
S. Paulo, 1 de Junho de 2013
1042282570552 000412022 2
10042282570552 000412022 2
DESCREVENTE AUTORIZADO
10042282570552 000412022 2

UNIFORM Nº 362 TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI TABELIÃO JUDICIAL
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprográfica extraída nestas datas
conforme original apresentado, dou fé.

AL. SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362

Usar em favor do Tabelião de Notas (Folha 1 de 1)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

de deliberação de substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO, conforme o procedimento previsto na Escritura, ficando o sucessor automaticamente investido nos poderes ora outorgados ao AGENTE FIDUCIÁRIO; **(14.) DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES.** (14.1.) A GARANTIDORA, neste ato, declara e garante ao AGENTE FIDUCIÁRIO que: **(i)** é sociedade anônima devidamente constituída de acordo com todas as leis e regulamentos aplicáveis; **(ii)** tem capacidade para firmar este Contrato e praticar os atos nele contemplados; **(iii)** todas as autorizações foram obtidas, bem como medidas e procedimentos societários para que o presente Contrato fosse assinado foram tomados; **(iv)** a celebração deste Contrato e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena eficácia; **(v)** as pessoas que assinam este Contrato em seu nome têm poderes para assumir as obrigações nele estabelecidas; **(vi)** a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, **(a)** de quaisquer contratos ou instrumentos firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato dos quais a GARANTIDORA, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas, **(b)** de qualquer norma legal ou regulamentar a que, na data de assinatura deste Contrato, a GARANTIDORA, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas estejam sujeitos, e **(c)** de qualquer ordem ou decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa, que, na data de assinatura deste Contrato, afete a

CARTÓRIO
Al
Manoel C
S

CARTÓRIO DO 1º TABELÃO DE NOTAS
MOMENTO DE TABELÃO ALIENADO
AUTENTICACAO - Autentica e preserva
cópia reconstruída por meio de tecnologia
conforme original apresentada

S. Paulo 13 DEZ 2013

Adriana dos Santos
RIZAD
AUTENTICACAO
1042AV937004

FORN... S. Paulo

12º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO HOMERO SANTI

Página 35 de 42

ARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS, 1470
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

GARANTIDORA, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; (vii) é a única proprietária dos Direitos Creditórios, que estão, na presente data, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos ou restrições de qualquer natureza, bem como não constituirá quaisquer ônus, gravames, encargos ou restrições de qualquer natureza sobre os Direitos Creditórios, exceto pelo gravame constituído nos termos deste Contrato; (viii) os Direitos Creditórios cedidos e a serem cedidos fiduciariamente aos Debenturistas (a) não são, na data de assinatura deste Contrato, objeto de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte dos respectivos devedores, independentemente da alegação ou mérito que possa, direta ou indiretamente, comprometer sua liquidez e certeza e (b) não são ou foram objeto de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação; (ix) os contratos e demais instrumentos que dão origem aos Direitos Creditórios não contêm qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios; (x) não há, na data de assinatura deste Contrato, qualquer motivo que permita aos Devedores efetuar deduções ou compensações em relação aos Direitos Creditórios, a qualquer título; (xi) é a única e exclusiva proprietária do Imóvel ora hipotecado; (xii) os únicos ônus reais que recaem sobre o Imóvel na data do presente Contrato são (a) a Hipoteca de 1º Grau e (b) a Hipoteca de 2º Grau, não recaindo sobre o Imóvel nenhum outro ônus, gravame, encargo ou restrição; e (xiii) a GARANTIDORA não constituirá, de qualquer forma e a qualquer título, qualquer ônus, encargo ou restrição sobre o Imóvel;

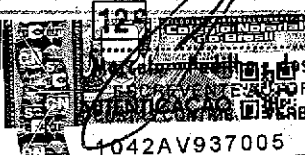
(14.3.) O AGENTE FIDUCIÁRIO, representando a comunhão de

TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS, 1470
do S. Nicolau
Substituto Tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU ERRO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

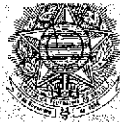
ARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - TABELIÃO AL. SANTOS, 1470
AUTENTICAÇÃO: A autenticidade desta
cópia reprográfica extraída destas notas,
contra-me original apresentado, dou fé.

S. Paulo, 13 DEZ. 2013



ALameda Santos 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362

PREÇO POR COPIA R\$ 2,50
1042AV937005



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Debenturistas, declara e garante à GARANTIDORA que: (i) é sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável; (ii) a celebração deste Contrato e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena eficácia; (iii) as pessoas que assinam este Contrato em seu nome têm poderes para assumir as obrigações nele estabelecidas; e (iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, (a) de quaisquer contratos ou instrumentos firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato dos quais o AGENTE FIDUCIÁRIO, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; (b) de qualquer norma legal ou regulamentar a que o AGENTE FIDUCIÁRIO, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas estejam sujeitos, e (c) de qualquer ordem ou decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa, que afete o AGENTE FIDUCIÁRIO, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; **(15.)**

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA GARANTIDORA. (15.1.) Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a

GARANTIDORA adicionalmente se obriga a: (i) dar ciência, escrito, dos termos e condições deste Contrato e dos demais documentos relacionados à emissão das Debêntures nos quais a GARANTIDORA seja parte, a seus executivos e prepostos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir

CARTÓRIO DO AL. Manoel Ce. Sub

SANTÓRIO DO TABELÃO DE NOTAS
HOMENAGEM ao TABELÃO AL. Santos
AUTENTICAÇÃO - Autentico e Presente
cópia (reprodução) extraída nestas notas,
conforme original apresentado, em 18
de 12 de 2013
S. Paulo
Pacheco
AUTORIZADO
VERBA R\$ 2,00
3342AV937006

CÓPIA CÓPIA CÓPIA



CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS, 1470
Mancel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

todos os seus termos e suas condições; (ii) encaminhar ao AGENTE FIDUCIÁRIO em até 7 (sete) dias uteis da data da respectiva deliberação ou da sua convocação, se houver, cópia da convocação e respectiva deliberação, conforme o caso, pelos órgãos de administração da GARANTIDORA, bem como informações sobre qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar o cumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas neste Contrato; (iii) durante o período de vigência do presente Contrato, manter verdadeiras as declarações prestadas neste instrumento; (iv) manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução deste instrumento; (v) cumprir tempestivamente todas as obrigações assumidas no presente instrumento; (vi) informar ao AGENTE FIDUCIÁRIO a realização de qualquer ato que acarrete ou possa resultar de forma substancial na concessão de abatimento, de desconto, de alteração de data de vencimento, renegociação, acordo, transação e/ou alteração dos demais termos, condições e procedimentos de pagamento relativos aos Direitos Creditórios, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do respectivo ato; (vii) cumprir as obrigações previstas nos contratos, documentos ou títulos constitutivos dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente aos Debenturistas, dentro dos prazos ali estabelecidos; (viii) manter e conservar o Imóvel em perfeito estado de conservação, excetuado o seu desgaste natural, devidamente segurado nos termos do presente Contrato, realizando as benfeitorias necessárias para a manutenção do seu valor e utilidade; e (ix) cumprir e fazer com que seus administradores, empregados e prepostos cumpram a legislação ambiental e urbanística aplicável ao Imóvel. (16.) DA INDENTIFICAÇÃO. As Partes serão responsáveis por todas as perdas, danos, custos ou despesas.

TABELIÃO DE NOTAS
N.º 1470
dos S. Nicolau
Tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ASSINATURA, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS, 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO - SP
CÓPIA REPROGRÁFICA EXTRAÍDA DE NOTAS
CONTENDO ORIGINAL APRESENTADO, SOU LE.

S. Paulo, 13 DEZ 2013

VALIPOSSEMENTE
COM O SELO DE
INSTRUMENTO

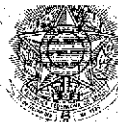
AL. MEDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
FONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362



10422602570563 000413034

1042AV937087
AUTORIZADO
CUSTAS CONTRIB. VERBA R\$ 2,50

União dos Tabeliães de Notas do Brasil (União dos Tabeliães)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

(inclusive despesas judiciais e honorários advocatícios) resultantes, direta ou indiretamente, da inexecução ou da execução incorreta ou indevida de suas atribuições acordadas neste Contrato, exceto em caso de dolo da parte contrária, não sendo os Debenturistas sujeitos a qualquer indenização/responsabilização relacionada a este Contrato, em qualquer hipótese; (16.2.) O AGENTE FIDUCIÁRIO, individualmente, bem como a GARANTIDORA, solidariamente entre si, obrigam-se a indenizar a(s) Parte(s) eventualmente prejudicada(s) em decorrência de qualquer prejuízo comprovadamente causado pela quebra ou inveracidade material das declarações ou garantias feitas ou informações prestadas no âmbito deste Contrato; (16.3.)

A presente cláusula continuará em pleno vigor, sendo existente, válida e eficaz mesmo após o término deste Contrato; (17.) REGISTRO. (17.1.) A GARANTIDORA deverá levar a registro o presente Contrato, em até 5 (cinco) dias úteis contado da sua assinatura, no 18º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, devendo a GARANTIDORA arcar com todos os custos e despesas decorrentes de tais registros. Após a efetivação dos registros, a GARANTIDORA encaminhará as respectivas vias originais dos documentos comprobatórios de tais registros ao AGENTE FIDUCIÁRIO; (17.2.) Ainda, 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 em relação ao registro deste Contrato em Cartório de Registro de Imóveis; (17.3.) Sem prejuízo da responsabilidade da GARANTIDORA, poderá o AGENTE FIDUCIÁRIO proceder aos registros aqui mencionados, se não efetivados pelas GARANTIDORA dentro dos prazos acima estabelecidos, cobrando todos os custos e despesas de transporte, bem como

CARTÓRIO DO AL. Manoel C.

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
HONORÁRIO SANTO. TABELÃO AL. S. PAULO, 1998
AUTENTICAÇÃO - AUTÊNTICO E PRESENTE
cópia registrada em livro de notas no
conforme original do mesmo. Gov. 18.

S. Paulo, 13 DEZ. 2013

1042AV937008



CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS, 1470
Manoel Celestino dos S. Nicola
Substituto Tabelião

de emolumentos, por conta da GARANTIDORA; (17.4.) Fica certo e ajustado entre as Partes que, após o deferimento do registro da presente Hipoteca; a GARANTIDORA deverá encaminhar uma via original deste Contrato devidamente registrado para o Agente Fiduciário. (18.) **COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES.** (18.1.) Todas as notificações decorrentes deste Contrato deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à Parte a ser notificada, mediante protocolo; ou (ii) após 5 (cinco) dias contados (a) da postagem de carta com aviso de recebimento à Parte a ser notificada, ou (b) da transmissão da notificação por fax à Parte a ser notificada, desde que acompanhada de postagem do original por carta registrada. Para efeito de qualquer notificação, observar-se-ão os dados abaixo fornecidos pelas Partes, que poderão ser alterados por notificação enviada por uma Parte à outra: i) para a GARANTIDORA: At.: Diretoria Financeira, Avenida Magalhães de Castro, 4.800, 27º andar (parte), 05502-001 - São Paulo - SP; Telefone: (11) 3702-2341 Fax: (11) 3702-2350; ii) para o AGENTE FIDUCIÁRIO: PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, 04538-132 - São Paulo - SP; At.: Viviane Rodrigues; Telefone: (11) 2172-2628 Fax: (11) (11) 3078-7264 e-mail: vrodrigues@plannercorretora.com.br / tlima@planner.com.br / fiduciario@planner.com.br; (19.) **DISPOSIÇÕES GERAIS.** (19.1.) Este Contrato 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, evidenciado por termo de quitação integral das Debêntures emitido pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, ocasião na qual ocorrerá (i) a extinção da Hipoteca objeto deste Contrato, nos termos do Artigo 99 do Código Civil, bem como (ii) a extinção da agência fiduciária pactuada

ALIADO DE NOTAS
S. 1470
dos S. Nicola
do Tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUANDO ATRIBUÍDO, DENTRO DO PRAZO DE VALIDADE ESTIPULADO

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - TABELIÃO AL. SANTOS, 1470
AUTENTICAÇÃO - Artigo 99 do Código Civil, a presença
cópia reprográfica extrínseca nestas notas,
conforme original em mãos do Tabelião ou seu

S. Paulo, 13 DEZ. 2013



VALIDO SOMENTE
EM SÃO PAULO DE
BELA VISTA
R. AMÉDIA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP. 01418-100
TELEFONE: 11-35496277 FAX: 11-32846362
AUTENTICADO
CUSTAS CONTRA FISCOS R\$ 2,50
1042AV937009

Uma via original desta
nota autenticada e uma
cópia reprográfica em 3 vias



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



neste Contrato, não restando qualquer providência necessária nesse sentido; (19.2.) As disposições de cada uma das Escrituras complementam o presente Contrato 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; (19.3.) 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; (19.4.) Qualquer alteração ao presente Contrato só será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada por todas as Partes ou seus sucessores; (19.5.) 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 do presente Contrato não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular; (19.6.) 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; (19.7.) Este Contrato será regido pelo direito brasileiro; (19.8.) Declara a GARANTIDORA que o imóvel ora HIPOTECADO é de sua exclusiva propriedade, e em execução os ônus acima referidos, não pesam quaisquer outros ônus, (dívidas ou dívidas sobre o mesmo, inclusive impostos, taxas e despesas condominiais em atraso, bem como não está sofrendo qualquer ação judicial que, de alguma forma possa prejudicar a garantia ora realizada; (19.9.)

CARTÓRIO DO 1º AL. S. Manoel Celes Substf

12º TABELÃO DE NOTAS
 13 DEZ 2009
 ORIGINAL APROVADO
 1042AV937010

ORIGINAÇÃO

12º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO HOMERO SANTI

OFÍCIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS, 1470
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

Declara o AGENTE FIDUCIÁRIO que dispensa a apresentação e arquivamento das certidões de feitos ajuizados e dos tabelionatos de protestos em nome da GARANTIDORA; (20.) FORO. (20.1.) As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato. Finalmente, pelas partes foi dito que aceitam este instrumento, em todos os seus expressos termos e autorizam o senhor oficial do 18º Registro de Imóveis desta Capital, a proceder ao registro da hipoteca aqui constituída, o que desde já requerem. Foram exibidos os seguintes documentos: a) certidão de propriedade, expedida pelo 18º Registro de Imóveis desta Capital, 15/01/2009, a qual fica arquivada nestas Notas, na pasta nº 1093, folhas 172; b) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, em nome da GARANTIDORA, a qual tem o nº 011772013-21200510, e foi expedida em 09/12/2013 (válida até 07/06/2014), a qual depois de verificada sua autenticidade, fica arquivada nestas Notas, na pasta própria nº 41, folha 195; c) Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da GARANTIDORA, a qual tem o código de controle 788F.BA7D.318D.1631, e foi expedida em 25/09/2013, às 13:59:23 horas (válida até 24/03/2014), pela Secretaria da Receita Federal, a qual, depois de verificada sua autenticidade, fica arquivada nestas Notas, na pasta própria nº 40, folha 115; d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em nome da GARANTIDORA, expedida em 13/12/2013, a qual tem o nº 39984335/2013. 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 Disponibilidade de Bens, com relação a GARANTIDORA, cuja resposta veio negativa, com o código HASH 7197 c6d0 9c59

12º TABELIÃO DE NOTAS
1470
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER FALSIFICAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - TABELIÃO SUBSTITUTO
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprográfica extraída nestas notas,
em conformidade com o original autenticado

S. Paulo, 13 DEZ 2013



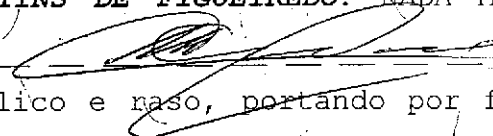
DOCUMENTO
COM O SELLO DE
AUTENTICIDADE

ALAMEDA SANTOS 1470 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01418-100
Fones: 11-35496277 FAX: 11-32846362

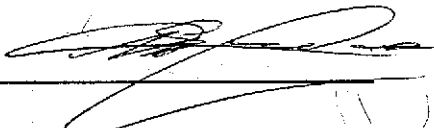
5,50 R\$ CONTRIB. RIVERBA, R\$ 2,50
1042AV937011



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

2701 0505 77ec daa4 68bf 62fb 7992.- 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. Eu, **Luciana Coutinho Bonfiglioli**, escrevente, a escrevi. Eu, **Homeró Santi**, Tabelião, subscrevo. (a.) **ROGÉRIO COELHO LACERDA // ROBERT BRUCE HARLEY // VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO // ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO**. NADA MAIS. TRASLADADA EM SEGUIDA. Eu, , subscrevo e assino em público e naso, portando por fé que o presente TRASLADO é cópia fiel do original, lavrado nestas Notas.-

Em Testemunko  da Verdade;



CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
AL. SANTOS, 1479
Manoel Celestino dos S. Nicolau
Substituto Tabelião

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS	
São Paulo, SP	
Nota N.º	25936
Emolumentos	R\$ 27,96
Sec. Fazenda	R\$ 7,94
IPESP	R\$ 5,88
Reg. Civil	R\$ 1,47
Trib. Justiça	R\$ 1,47
Sta. Casa	R\$ 0,28
Guia N.º	109 1012 000
SELOS RECOLHIDOS POR VERBA	

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERÓ SANTI - TABELIÃO AL. SANTOS, 1479
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprográfica extraída das notas,
conforme original apresentado, dou fé.

S. Paulo, 13 DEZ. 2013

129
Município de Santos
TABELIÃO AUTORIZADO
VALOR SOBRE
COM O SELO DE
AUTENTICIDADE
R\$ 2,50
1042AV937012

ANEXO I

LISTA DOS SALÕES COMERCIAIS

Nº DE LOJAS/LOCALIZAÇÃO
Nível: 1º Sub-Solo
Espaço
L01/S
Nível: 2º Sub-Solo
Espaço
SP1/2S
Nível: 1º Piso
Espaço
L01/1
L02/1
L03/C1
L03A/1
L03B/1
L03D/1
L04/1
L07/1
L08/1
L09/1
L10/1
L11-11A/1
L12/1
L13/1
L14/1
L14/A1
L15/1
L16/1
L17-18/1
L19/1
L20/1
L21/1
L22/1
L22A/1
L23/1
L24/1
L25/1



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.



L26/1
L27/1
L28/1
L29/1
L30/1
L31/1
L32/1
L33/1
L34/1
L35/1
L36/1
L37/1
L38/1
L39/1
L40/1
L41/1
L42/1
L43/1
L44/1
L44A/1
L45-46/1
L47/1
L47A/1
Nível: 2° Piso
Espaço
G03/2
L04-16/2
L05/2
L10-11/2
L12/2
L13/2
L14/2
L15/2
L16A/2
L18/2
L19/2
L20/2
L21/2
L22/2
L23/2
L24-25/2
L25A/2

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
 COMERCIO BANTI - CAMPUS BANTI - CENTRO - 14280
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
 cópia reprográfica extraída nestas notas,
 conforme original apresentado, dou fé

S. Paulo, 13 DEZ. 2019

12º

Maria dos Santos
 AUTORIZADO
 VALOR EM DENOMINAÇÃO DE MOEDA R\$ 2,50

10424/936967

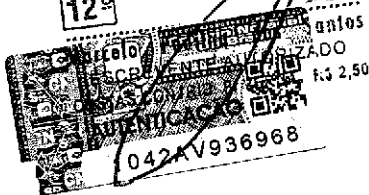
VALIDO SOMENTE
 COM O SELO DE
 AUTENTICIDADE

L25B-26/2
L27/2
L28/2
L29/2
L30/2
L31/2
L32/2
L33/2
L34-35/2
L36/2
L36A/2
L37/2
L38/2
L39-40/2
L41/2
L42/2
L43/2
L44/2
L45/2
L46/2
L47-49/2
L50/2
L51-52/2
Nível: 3° Piso
Espaço
ACADEMIA
CINEMA
L02/3
L03.3
L03/3
L03A/3
L05A-B/3
L06/3
L07/3
L08/3
L09/3
L10/3
L11A/3
L11B/3
L11C/3
L12-14/3
L15/3

PORTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
 NOME DO ALUNO: [illegible] Nº: [illegible]
AUTENTICAÇÃO - Autêntico a presente
 cópia reprográfica extraída nestas notas,
 conforme original apresentado, dou fé.

S. Paulo, 13 DEZ. 2013

129



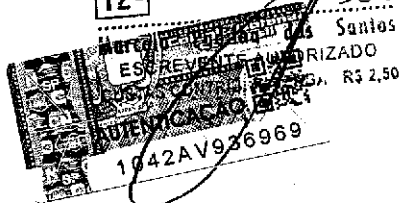
100

L16A-B-C/3
L16D-E/3
L16F/3
L16G/3
L16H/3
L18-9-20/3
L23-4-25/3
L27A/3
L28-9-30/3
L31-32/3
L33/3
L4.2/3
SPA
Nível: 4° Piso
Espaço
L04/4
L05-06/4
Nível: 5° Piso
Espaço
L02/5
L04/5
Nível: Térreo
Espaço
G02/T
L01/T
L01D/T
L02/T
L03/T
L04/T
L05/T
L06/T
L07/T
L08-09/T
L10/T
L11-12/T
L18/AT
L19-20/T
L21/T
L21A/T
L22/T
L23A/T

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
 MOMENHO BANFI - VARELMO AL. Santos, 1470
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
 cópia reprográfica extraída nestas notas,
 conforme original apresentado, dou fé.

S. Paulo, 13 DEZ. 2013

12g



[Handwritten signatures and initials]

L23B/T
L23C/T
L23D/T
L24-A-27/T
L25A/T
L27A/T
L27B/T
L28/T
L29/T
L32/T
L32A/T
L33-35/T
L36-37/T
L38-40/T
L41/T
L44/T

[Handwritten signatures and initials]

ARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
HONORARIAS R\$ 2,50
AUTENTICAÇÃO - Autentica e presente
cópia reprográfica extraída de notas,
conforme original apreendido, dou fé.

S. Paulo, 13 DEZ. 2013

12º

Arturo Pereira dos Santos
PROCURADOR AUTORIZADO
R\$ 2,50

AUTENTICAÇÃO
1042AV936970

VALIDO SOMENTE
COM O SELLO DE
AUTENTICIDADE

