
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL,
EM GARANTIA – IMÓVEL PACAEMBU**

ENTRE

**ORNELLA ROSALY PAGNONCELLI CARNEIRO,
na condição de Fiduciante**

E

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.
na condição de Agente Fiduciário;**

**com a Interveniência e Anuência da
CPQ BRASIL S.A.**

DATADO DE 26 DE ABRIL DE 2019

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL
EM GARANTIA – IMÓVEL PACAEMBU**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas ("Partes"):

ORNELLA ROSALY PAGNONCELLI CARNEIRO, brasileira, viúva, senhora, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.326.955 SSP/SP e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 668.807.778-72, residente e domiciliada à Rua Heitor de Moraes, 541, CEP 01237-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Fiduciante"); e

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os debenturistas adquirentes das Debêntures objeto da segunda emissão da Emissora, conforme abaixo definida ("Debenturistas" e "Agente Fiduciário");

Cada uma das partes também denominada individualmente "Parte", e conjuntamente "Partes";

E, como interveniente e anuente ("Interveniente Anuente"):

CPQ BRASIL S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta na Comissão Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Rodovia Akzo Nobel, 2.250, CEP 13295-000, inscrita no CNPJ/MF nº 74.552.068/0001-10 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.185.153, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Fiduciante é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 1.904, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Imóvel" e "RI");

- (ii) conforme deliberações das assembleias gerais de debenturistas da 3ª (terceira) emissão de debêntures da Companhia ("Debêntures") realizadas em 04 de janeiro de 2018, 21 de fevereiro de 2018, 20 de março de 2018, 27 de agosto de 2018, 30 de novembro de 2018, 24 de janeiro de 2019, 27 de fevereiro de 2019 e 27 de março de 2019, foi deliberada e aprovada a alteração de determinados termos e condições das Debêntures, quais sejam ("Reestruturação"): (a) a data de vencimento das Debêntures ("Data de Vencimento"); (b) as datas de pagamento da remuneração fixa das Debêntures ("Remuneração Fixa"); (c) as datas de pagamento da amortização programada das Debêntures ("Amortização Programada") e respectivos percentuais; (d) a inclusão de exceção quanto à declaração de vencimento antecipado automático no descumprimento pecuniário exclusivamente com relação à parcela de Amortização Programada do dia 30/03/2018; (e) a inclusão de novas previsões de amortização extraordinária obrigatória das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória"); (f) a alteração da Cláusula 6.4.6 da escritura de emissão das Debêntures ("Escritura de Emissão") para fins de redução do *spread* ou sobretaxa; (g) a inclusão da alienação fiduciária de 02 (dois) imóveis a título de garantia real das Debêntures ("Alienação Fiduciária"), bem como a alteração da definição de "Garantias Reais" constante da Escritura; (h) dispensa do cumprimento do valor mínimo mensal definido na cláusula 3.2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário e o Itaú Unibanco S.A. em 8 de dezembro de 2014, em garantia das obrigações assumidas pela Companhia no âmbito das Debêntures ("Valor Mínimo Mensal"), apurados em 26 de janeiro de 2018, dezembro de 2018, janeiro de 2019, fevereiro de 2019 e março de 2019, bem como da necessidade do Reforço de Garantia para referidas apurações; (i) suspensão da apuração do Valor Mínimo Mensal, exclusivamente nas datas de 26 de fevereiro de 2018 e 28 de março de 2018, devendo a próxima apuração ocorrer em 26 de abril de 2018; (j) a dispensa do dever da Companhia apurar e manter o índice financeiro correspondente à divisão da dívida líquida pelo EBITDA, nos termos da cláusula 7.2.1, item (xii) da Escritura, exclusivamente com relação aos exercícios fiscais que se encerraram em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2018; e (k) o ajuste do quadro resumo presente na cláusula 7.2.1, item (xii) da Escritura; e
- (iii) em garantia das obrigações da Emissora sob as Debêntures, a Fiduciante deseja alienar fiduciariamente em garantia, aos titulares das Debêntures ("Debenturistas"), representados pelo Agente Fiduciário, o Imóvel;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel – Imóvel Pacaembu" ("Contrato"), que será regido pelas Cláusulas e condições abaixo descritas:

1. TERMOS DEFINIDOS

1.1 Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1 Obrigações Garantidas. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97") e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728/65"), as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato consistem em 4% (quatro por cento) das obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Emissora sob as Debêntures, que, consideradas para fins deste Contrato na data base de 4 de janeiro de 2018, correspondem ao valor de R\$ 3.025.000,00 (três milhões e vinte e cinco mil reais), cujos principais termos e condições estão descritos no Anexo I deste Contrato ("Obrigações Garantidas"). Sem prejuízo disto, todos os termos e condições das Debêntures estão descritos na Escritura de Emissão, cujos termos as Partes declaram expressamente conhecer e com os quais concordam integralmente.

2.2 Alienação Fiduciária em Garantia. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante constitui, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, alienação fiduciária em garantia sobre o Imóvel descrito no Anexo II do presente Contrato, de propriedade da Fiduciante, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, cuja matrícula consta deste Contrato como seu Anexo III.

2.3 Propriedade Resolúvel e Posse Indireta. A Alienação Fiduciária ora pactuada resultará na transferência, pela Fiduciante aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, da propriedade resolúvel e da posse indireta do Imóvel, permanecendo a sua posse direta com a Fiduciante.

2.4 Registro e Averbações. A Emissora, às suas próprias expensas, providenciará o protocolo do presente Contrato, bem como solicitará a averbação de qualquer aditamento a este Contrato, junto ao RI, em até 60 (sessenta) dias contados da respectiva data de assinatura. No prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da obtenção do registro, a Emissora apresentará ao Agente Fiduciário a via original deste Contrato e de qualquer aditamento devidamente registrado. O prazo total para a obtenção dos registros em comento será de, no máximo, 90 (noventa) Dias Úteis contados da celebração deste Contrato.

2.4.1 Ficam a Fiduciante e a Emissora obrigadas a cumprir, no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados do recebimento respectivo, toda e qualquer exigência formulada pelo RI para o registro deste Contrato ou averbação de quaisquer aditamentos. As Partes se comprometem a assinar quaisquer documentos, tais como aditivos a este Contrato, que razoavelmente se façam necessários para cumprir eventuais exigências do RI, a fim de viabilizar o registro deste Contrato ou de quaisquer aditamentos.

2.4.2 Todo e qualquer custo ou despesa relacionado ao registro deste Contrato ou averbação de qualquer aditamento deverá ser arcado exclusivamente pela Emissora, que deverá reembolsar em até 7 (sete) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso este realize tais pagamentos pela Emissora.

2.5 Título de Aquisição do Imóvel. O título de aquisição do Imóvel pela Fiduciante está descrito na matrícula do Imóvel, constante do Anexo III deste Contrato.

2.6 Valor Declarado. O valor de venda forçada atribuído pelas Partes ao Imóvel objeto da presente alienação fiduciária (inclusive edificações neles existentes) é de R\$ 1.630.000,00 (um milhão e seiscentos e trinta mil reais) na data-base de 15 de janeiro de 2018, conforme Laudo Técnico de Avaliação elaborado por DLR Engenheiros Associados SS, datado de 15 de janeiro de 2018. Referido valor está sujeito a atualização monetária pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), desde a data-base de 15 de janeiro de 2018 até a data do Leilão (conforme abaixo definido) (“Valor de Venda Forçada”).

2.6.1 Não obstante o disposto na Cláusula 2.6 acima, a Fiduciante poderá aumentar o valor de venda forçada atribuído ao Imóvel a qualquer momento, mediante notificação por escrito da Fiduciante ao Agente Fiduciário, desde que o referido valor seja compatível com parâmetros de mercado à época vigentes, conforme comprovado

3. DOMÍNIO, POSSE, UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Nos termos do presente Contrato, são transferidos aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, tornando-se a Fiduciante possuidora direta do Imóvel, com todas as responsabilidades e encargos legais.

3.2 A Fiduciante continuará a exercer em relação ao Imóvel, enquanto adimplentes as Obrigações Garantidas, todos os direitos e prerrogativas conferidos por lei ao possuidor direto, podendo livremente utilizá-lo, por sua conta e risco e sob as condições estipuladas neste Contrato.

3.3 A Fiduciante poderá realizar toda e qualquer obra no Imóvel, tanto para manutenção, quanto para adequação do Imóvel às necessidades operacionais da Fiduciante relativas ao exercício de suas atividades, podendo referidas adequações demandarem obras para aumento da área construída ou remanejamento da metragem atualmente construída, ficando, entretanto, expressamente vedadas obras que reduzam a área construída do Imóvel, exceto na hipótese de determinação legal, de modo que se houver necessidade da Fiduciante de realizar obras que diminuam a área construída do Imóvel, esta deverá requerer a aprovação de ao menos 75% (setenta e cinco por cento) dos Debenturistas reunidos de Assembleia Geral de Debenturistas convocada nos termos da Escritura de Emissão.

4. DISPOSIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 A Fiduciante, durante a vigência deste Contrato, não poderá vender ou de outra forma alienar, alugar, ceder, dar em comodato, instituir usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, encargo, servidão ou restrição de qualquer natureza, a qualquer título, ou praticar qualquer outro ato de disposição do Imóvel sem a prévia e expressa autorização por escrito do Agente Fiduciário, nos estritos termos da autorização respectiva, que sempre deverá ser objeto de interpretação restritiva.

5. MORA E INADIMPLEMENTO

5.1 Para fins do disposto no artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514/97, as Partes estabelecem que não haverá carência para pagamento das Obrigações Garantidas, de modo que o simples atraso na quitação das Obrigações Garantidas, desde que tais obrigações não tenham sido adimplidas dentro dos eventuais prazos de cura

estabelecidos na Escritura de Emissão, dará ensejo à execução da garantia ora ofertada, observado o disposto na legislação pertinente e nas Cláusulas a seguir.

5.1.1 Na hipótese da Cláusula anterior, a Emissora será intimada pelo Oficial do RI competente a purgar a mora no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

5.1.2 Na purgação da mora, a Emissora deverá satisfazer as Obrigações Garantidas que não tenham sido pagas até o respectivo vencimento, acrescidas de todas as cominações aplicáveis, inclusive as Despesas, conforme abaixo definidas.

5.1.3 O simples pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará a Emissora da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

5.2 Caso a mora não seja purgada pela Emissora no prazo previsto na Cláusula 5.1.1 acima, o Oficial de Registro de Imóveis competente providenciará a averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário.

5.3 A partir da averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, este deverá promover sua alienação a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo neste Contrato, bem como na Lei nº 9.514/97, como a seguir se explicita:

- (i) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente ("Leilão");
- (ii) o primeiro público Leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data de averbação, na matrícula do Imóvel, da consolidação da plena propriedade do Imóvel em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro Leilão pelo Valor de Venda Forçada, conforme atualizado e/ou revisto, se for o caso;
- (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor da Venda Forçada, conforme atualizado e/ou revisto, se for o caso, o Imóvel será ofertado em segundo Leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público Leilão, pelo valor do saldo em aberto da Dívida, conforme definidas abaixo;

- (iv) os Leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por correspondência com aviso de recebimento destinada ao endereço constante deste Contrato, inclusive ao endereço eletrônico, acerca das datas, locais e horários de realização dos Leilões; e
- (v) o Agente Fiduciário, já como representante dos titulares do domínio pleno, transmitirá o domínio do Imóvel aos licitantes vencedores.

5.3.1 No segundo Leilão, observado o disposto no inciso "iii" da Cláusula anterior:

- (i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o Agente Fiduciário entregará à Fiduciante a importância que eventualmente sobejar;
- (ii) poderá ser recusado pelo Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da Dívida, caso em que os Debenturistas manter-se-ão de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como as Obrigações Garantidas perante os Debenturistas serão consideradas extintas, e exonerados estarão estes da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia a que título for; e
- (iii) liquidada ou extinta a Obrigação Garantida, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo Leilão, o Agente Fiduciário disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação.

5.4 Para fins do Leilão, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- (i) o valor do Imóvel corresponde ao Valor de Venda Forçada descrito na Cláusula 2.6 acima, conforme reajustado ou revisto nos termos da mencionada Cláusula;
- (ii) o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias ("Dívida"): (a) valor do saldo das Obrigações Garantidas, incluídos eventuais encargos moratórios; e (b) o valor das seguintes despesas ("Despesas"):
 - (a) emolumentos e despesas registraes com intimação da Fiduciante, bem como recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis –

ITBI resultante da consolidação da propriedade em nome dos Debenturistas, bem como qualquer outro tributo incidente diretamente sobre qualquer pagamento efetuado pelos Debenturistas em decorrência da intimação e da alienação do Imóvel em Leilão, conforme legislação vigente à época;

- (b) valores vencidos e não pagos, na data do Leilão, nos termos deste Contrato, de contribuições devidas ao condomínio de utilização do Imóvel, se for o caso;
- (c) valores vencidos e não pagos, na data do Leilão, relativos ao pagamento de contas de fornecimento de água, luz e gás, se for o caso;
- (d) valores vencidos e não pagos, na data do Leilão, do Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") e de outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o Imóvel, se for o caso; e
- (e) despesas equivalentes à soma dos valores despendidos para a realização do público Leilão, nestes compreendidos, entre outros: (1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (2) os encargos e custas com a publicação de editais; e (3) a comissão do leiloeiro.

6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1 Sem prejuízo das demais declarações prestadas no âmbito da Emissão, a Fiduciante declara e garante ao Agente Fiduciário, nesta data, que:

- (i) tem plena capacidade para praticar os atos dispostos no presente Contrato, não sendo necessária qualquer autorização ou assistência para a plena existência, validade e eficácia dos negócios jurídicos aqui avençados;
- (ii) após o registro do presente Contrato nos termos da Cláusula 2.4 acima, a alienação fiduciária estabelecida nos termos deste Contrato ou em qualquer respectivo aditamento irá constituir uma garantia válida e eficaz contra quaisquer terceiros;
- (iii) além do registro deste Contrato, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e cumprimento deste Contrato;

- (iv) a celebração e cumprimento deste Contrato, a realização das obrigações dele decorrentes e a observância de seus termos e condições não acarretam ou acarretarão, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial, (a) de qualquer termo ou condição previsto em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licenças, concessões, autorizações, empréstimos ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza dos quais seja parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou (com exceção do ônus criado neste Contrato) resultar na criação ou imposição de qualquer ônus sobre as propriedades relacionadas aos referidos instrumentos, (b) de qualquer norma legal ou regulamentar ou qualquer bem ou direito de propriedade dos quais esteja sujeito, ou (c) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial ou administrativa de autoridade competente que o afete, ou a qualquer dos seus bens ou direitos de propriedade;
- (v) no melhor de seu conhecimento, desconhece a existência de qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual ou municipal, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais, envolvendo o Imóvel ou que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a garantia objeto deste Contrato;
- (vi) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração e cumprimento deste Contrato;
- (vii) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, ressalvadas as licenças que estão em fase de renovação e que não impactam de modo relevante suas atividades;
- (viii) está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

- (ix) o presente Contrato constitui uma obrigação legal, válida e exequível, de acordo com os termos ora contratados;
- (x) não existe qualquer lei ou normativo emitido por autoridades competentes ou, ainda, qualquer disposição estatutária ou contratual que proíba ou restrinja, de qualquer forma, a constituição da presente alienação fiduciária;
- (xi) é a única e exclusiva proprietária do Imóvel ora alienado fiduciariamente;
- (xii) não recaem sobre o Imóvel (além daquele ora pactuado), de qualquer forma e a qualquer título, quaisquer ônus, encargos ou gravames, nem é o Imóvel objeto de penhora ou constrição judicial na data deste Contrato;
- (xiii) o Imóvel está devidamente regularizado em relação às exigências ambientais que lhes são aplicáveis, por força da legislação e regulamentação federal, estadual e municipal pertinentes;
- (xiv) os Imóvel não é objeto de ocupação ou posse não autorizada por quaisquer terceiros, a qualquer título;
- (xv) não estão em curso quaisquer ações judiciais ou procedimentos administrativos em que seja discutida a titularidade, domínio, posse, propriedade ou transferência da propriedade do Imóvel, ou que questione, de qualquer forma, o título de aquisição do Imóvel pela Fiduciante;
- (xvi) o Imóvel existe, foi e está devidamente registrado nos termos da legislação aplicável;
- (xvii) se responsabiliza por manter esta garantia constantemente íntegra, válida e exequível;
- (xviii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária, ressalvadas determinadas obrigações de natureza tributária que estão sendo de boa-fé questionadas, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel; e
- (xix) não existe, na medida de seu conhecimento, qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha o Imóvel como objeto.

6.2 A Fiduciante assegura ao Agente Fiduciário, para todos os fins e efeitos de direito, que as declarações prestadas na Cláusula 6.1 acima expressam a verdade, sendo esta condição a causa essencial para a celebração deste Contrato. Portanto, qualquer falsidade ou incorreção nas declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato que afete negativamente a alienação fiduciária aqui pactuada será considerada um descumprimento das obrigações assumidas pela Fiduciante, e poderá sujeitá-la às penalidades da legislação vigente.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

7.1 A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, assume as seguintes obrigações, sem prejuízo daquelas previstas na Escritura de Emissão:

- (i) não ceder, onerar, vender, dar em comodato ou celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto a propriedade, o uso e a posse direta ou indireta do Imóvel sem a prévia autorização por escrito do Agente Fiduciário, e emendar os melhores esforços para mantê-lo em perfeito estado de conservação, ressalvado o desgaste natural pela utilização, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus e gravames, adotando todas medidas que estiverem ao seu alcance para tanto e ressalvados atos e fatos de terceiros que a Fiduciante não possa evitar ou sanar, desde que esteja tomando as medidas cabíveis, e exceto esta alienação fiduciária;
- (ii) defender os direitos dos Debenturistas sobre o Imóvel contra quaisquer ações que venham a ser propostas por terceiros;
- (iii) reforçar, substituir, repor ou complementar a presente garantia se o Imóvel for objeto ou ameaçado de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa ou, ainda, se sofrer depreciação, deterioração, desvalorização, turbação, esbulho ou se tornar inábil, impróprio, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento e liquidação das Obrigações Garantidas, sendo certo que a garantia substituta deverá perfazer o valor total igual ou superior àquele indicado na Cláusula 2.6 acima, ressalvada aprovação em sentido contrário pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (iv) comunicar ao Agente Fiduciário, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, a ocorrência de quaisquer dos eventos listados no inciso (iii) acima ou, ainda,

qualquer outro acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a higidez da garantia ora prestada;

- (v) cumprir integral e pontualmente todas as obrigações que assumiu no presente Contrato;
- (vi) entregar ao Agente Fiduciário, dentro do prazo indicado em solicitação escrita feita neste sentido, todo e qualquer documento ou instrumento relativo ao Imóvel solicitado pelo Agente Fiduciário, para atender determinação das normas aplicáveis ou de autoridades competentes;
- (vii) entregar ao Agente Fiduciário, quando este julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, laudo de avaliação do Imóvel atualizado;
- (viii) manter o Imóvel em perfeita condição de uso e funcionamento, podendo o Agente Fiduciário vistoriá-lo, em horário comercial, sempre que julgar necessário para assegurar seus direitos;
- (ix) comunicar ao Agente Fiduciário, em 3 (três) Dias Úteis da ocorrência, toda e qualquer desapropriação relativa ao Imóvel, bem como eventual ocorrência de sinistro, gravames ou litígios; e
- (x) cumprir integral e pontualmente todas as obrigações assumidas no presente Contrato.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 Este Contrato permanecerá válido enquanto estiverem vigentes as Debêntures.

8.2. O presente Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

8.3. Qualquer disposição do presente Contrato que venha a ser considerada inválida ou inexecutável não afetará as demais disposições aqui contidas, as quais permanecerão válidas, em pleno vigor e eficácia.

8.4 Qualquer atraso ou omissão das Partes em exercer seus poderes, faculdades ou direitos decorrentes deste Contrato não implicará nem deverá ser

interpretada como uma renúncia de referidos poderes, faculdades ou direitos, novação ou modificação dos negócios jurídicos ora pactuados ou um aditamento a este Contrato. Os direitos e ações do Agente Fiduciário previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente com os outros direitos atribuídos ao Agente Fiduciário em quaisquer outros instrumentos, e não excluem quaisquer outros direitos ou ações previstos em lei, neste Contrato ou na Escritura de Emissão.

8.5 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) para a Fiduciante e/ou para a Emissora:

CPQ BRASIL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 12º andar

01452-002 - São Paulo – SP

At.: Sr. Alberto Carneiro Neto c/c Creuza Silva Brentel c/c Michelle Abagge Gomes Fittipaldi

Telefone: (11) 3897-4700

Fax: (11) 3897-4700

Correio Eletrônico: alberto@cpqbrasil.com.br / creuza@cpqbrasil.com.br / michelle.gomes@cpqbrasil.com.br

(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) 3078-7264

Correio eletrônico: vrodrigues@planner.com.br

8.5.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser

encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

8.5.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada a outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 3 (três) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

8.6 O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados e de acordo com os respectivos atos constitutivos.

8.7 A presente alienação fiduciária é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, sendo válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

8.8 Nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, o presente Contrato particular possui caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, gerando plenos efeitos entre as Partes a partir da data de sua assinatura.

8.9 As Partes reconhecem, desde já, que esta alienação fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

8.10 O Agente Fiduciário poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme o disposto nos artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

8.11 Todas as obrigações de reembolso de custos e despesas assumidas pela Emissora neste Contrato, tais como o reembolso de honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos, entre outros custos e despesas relacionados à execução da presente garantia e à defesa dos direitos e interesses dos Debenturistas serão devidas pela Emissora. A Emissora realizará o reembolso de custos e despesas em até 7 (sete) Dias Úteis após receber os respectivos documentos comprobatórios.

8.12 Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes fizeram com que o presente Contrato fosse devidamente firmado em 5 (cinco) vias de igual teor, por seus representantes, juntamente com as duas testemunhas identificadas abaixo.

São Paulo, 26 de abril de 2019
(assinaturas nas páginas seguintes)

Handwritten signatures in Braille, consisting of two columns of dots.

Handwritten signatures in ink, including a stylized 'W' and a signature with a large loop.

(Página de Assinatura 1/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Imóvel Pacaembu", celebrado em 26 de abril de 2019 entre Ornella Rosaly Pagnoncelli Carneiro e Planner Trustee DTVM Ltda., com interveniência e anuência da CPQ Brasil S.A.)

ELIÃO - VAMPRE
GIMURA FONSECA
VITE AUTORIZADA
ulo - Capital

240

Ornella Rosaly P. Carneiro
ORNELLA ROSALY PAGNONCELLI CARNEIRO
(Fiduciante)

Vampre 14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicuado, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11) 3065-4500 | www.vamprevc.com.br

Reconheço por semelhança a(s) firma(s):
ORNELLA ROSALY PAGNONCELLI CARNEIRO
São Paulo, 14 de Maio de 2019. C.Seg: 381040284.12:59:33h
R\$9,50 SELO(S) C11047AB0848040

Válido somente com selo de autenticidade

14º TABELIÃO - VAMPRE
KARINA FUJIMURA FONSECA
ESCREVENTE AUTORIZADA
Capital

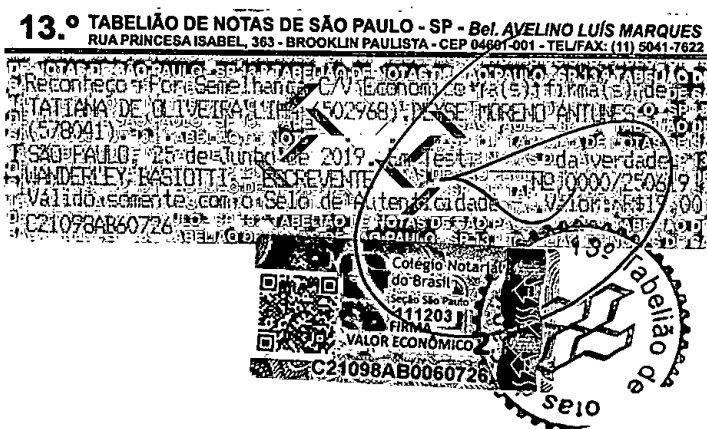
COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
11.11.22.83
FIRMA
VALOR ECONÔMICO
C11047AB0848040

(Página de Assinaturas 2/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Imóvel Pacaembu", celebrado em 26 de abril de 2019 entre Ornella Rosaly Pagnoncelli Carneiro e Planner Trustee DTVM Ltda., com a interveniência e anuência da CPQ Brasil S.A.)

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.
(Agente Fiduciário)

1. 
Nome: **Tatiana Lima**
Cargo: **Procuradora**

2. 
Nome: **Deyse M. Antunes**
Cargo: **Procuradora**



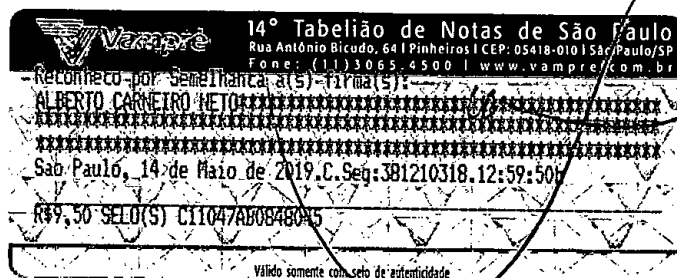
(Página de Assinaturas 3/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Imóvel Pacaembu", celebrado em 26 de abril de 2019 entre Ornella Rosaly Pagnoncelli Carneiro e Planner Trustee DTVM Ltda., com a intervenção e anuência da CPQ Brasil S.A.)

CPQ BRASIL S.A.
(Interveniente Anuente)

104

1. 
Nome: Alberto Carneiro Neto
Cargo: Diretor Presidente

2. _____
Nome: _____
Cargo: _____



(Página de Assinaturas 4/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Imóvel Pacaembu", celebrado em 26 de abril de 2019 entre Ornella Rosaly Pagnoncelli Carneiro e Planner Trustee DTVM Ltda., com a interveniência e anuência da CPQ Brasil S.A.)

Testemunhas:

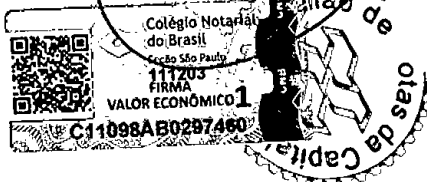
Nome: FABIOLA L. PEDROSA
RG: 42.142.432-1
CPF/MF: 354.404.908-08

Nome: Bianca Gionetti Portasio
RG: 38.444.475-1
CPF/MF: 418.832.628.01

13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
BIANCA GIONETTI PORTASIO (578037).

SÃO PAULO, 25 de Junho de 2019. Esc. Not. da verdade.
WANDERLEY BASIOTTI - ESCRIVENTE RD 0000/250419
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$9,50
C11098AB0297460



14.º Tabelão de Notas de São Paulo
Rua Antonio Breda, 8 - I Pinheiros - CEP: 05419-000 - São Paulo/SP
Fone: (11) 2065.4500 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
FABIOLA LOPES PEDROSA
São Paulo, 26 de Junho de 2019. C. Sem. 51604/22. 10:40:10h
R\$9,50 - SEL0(S) C11047AB0363129

Válido somente com selo de autenticidade



ANEXO I

(Este Anexo é parte integrante do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Imóvel Pacaembu", celebrado em 26 de abril de 2019 entre Ornella Rosaly Pagnoncelli Carneiro e Planner Trustee DTVM Ltda., com a interveniência e anuência da CPQ Brasil S.A.)

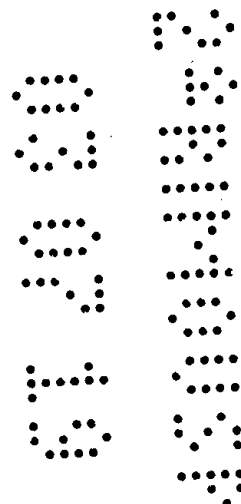
OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Em cumprimento ao disposto no artigo 24 da Lei nº 9.514/97 e no artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato consistem em 4% (quatro por cento) das obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Emissora sob as Debêntures, que, consideradas para fins deste Contrato na data base de 4 de janeiro de 2018, correspondem ao valor de R\$ 3.025.000,00 (três milhões e vinte e cinco mil reais), cujos principais termos e condições estão descritos abaixo ("Obrigações Garantidas"):

- (i) **Valor Principal Total:** R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), representado por 75 (setenta e cinco) Debêntures, cujo valor nominal unitário é, na Data de Emissão, de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Nominal Unitário"), emitidas em série única;
- (ii) **Amortização:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado em 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, sendo devida a primeira parcela em 30 de janeiro de 2018 e as demais no mesmo dia dos meses calendário subsequentes (ou no primeiro Dia Útil subsequente), devida a última parcela na Data de Vencimento, de acordo com os percentuais constantes da tabela abaixo:

DATA DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	PERCENTUAL DE AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO
30/01/2018	4,2666%
28/02/2018	1,2000%
30/03/2018	7,8666%
30/04/2018	0,6666%
30/05/2018	0,6666%
30/06/2018	0,6666%
30/07/2018	0,6666%
30/08/2018	0,6666%

30/09/2018	0,6666%
30/10/2018	0,6666%
30/11/2018	0,6666%
30/12/2018	0,6666%
30/01/2019	0,8000%
28/02/2019	0,1333%
30/03/2019	0,1334%
30/04/2019	0,1334%
30/05/2019	0,1334%
30/06/2019	0,1334%
30/07/2019	0,1334%
30/08/2019	0,1334%
30/09/2019	2,5334%
30/10/2019	0,1334%
30/11/2019	0,1334%
30/12/2019	0,1334%
30/01/2020	0,1334%
29/02/2020	6,9333%
30/03/2020	1,0666%
30/04/2020	1,0666%
30/05/2020	1,0666%
30/06/2020	1,0666%
30/07/2020	1,0666%
30/08/2020	1,0666%
30/09/2020	1,0666%
30/10/2020	1,0666%
30/11/2020	1,0666%
30/12/2020	1,0666%
30/01/2021	2,4277%
28/02/2021	2,4277%
30/03/2021	2,4277%
30/04/2021	2,4277%
30/05/2021	2,4277%
30/06/2021	2,4277%
30/07/2021	2,4277%
30/08/2021	2,4277%
30/09/2021	2,4277%
30/10/2021	2,4277%
30/11/2021	2,4277%
30/12/2021	2,4277%
30/01/2022	2,4277%
28/02/2022	2,4277%
30/03/2022	2,4277%
30/04/2022	2,4277%



un

Q

2

8

30/05/2022	2,4277%
30/06/2022	2,4277%
30/07/2022	2,4277%
30/08/2022	2,4277%
30/09/2022	2,4277%
30/10/2022	2,4277%
30/11/2022	2,4277%
30/12/2022	2,4303%

- (iii) **Prazo:** 8 (oito) anos e 22 (vinte e dois) dias, contados de 8 de dezembro de 2014 (“Data de Emissão”), vencendo-se, portanto, em 30 de dezembro de 2022 (“Data de Vencimento”), observada a hipótese de decretação de vencimento antecipado das Debêntures, bem como as hipóteses de resgate antecipado previstas na Escritura de Emissão;
- (iv) **Remuneração Fixa das Debêntures:** As Debêntures farão jus a juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI acrescido de um *spread* ou sobretaxa de 3,00% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures desde a Data de Emissão até 11 de janeiro de 2017 e de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures a partir de 11 de janeiro de 2017, até a Data de Vencimento, devendo, no entanto, ser observado o disposto na Cláusula 6.4.6 da Escritura de Emissão (“Remuneração Fixa”);
- (v) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração Fixa, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros 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, além das despesas incorridas para cobrança; e
- (vi) **Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio da CETIP, em conformidade com o

procedimento da CETIP, caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, ou pela Emissora, por meio do Banco Liquidante (conforme definido na Escritura de Emissão), caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP.

Sem prejuízo do acima disposto, os demais termos, condições e características das Debêntures estão descritos integralmente na Escritura de Emissão e constam do presente Contrato como se aqui se encontrassem transcritos.

ANEXO II

(Este Anexo é parte integrante do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Imóvel Pacaembu", celebrado em 26 de abril de 2019 entre Ornella Rosaly Pagnoncelli Carneiro e Planner Trustee DTVM Ltda., com a interveniência e anuência da CPQ Brasil S.A.)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1. Proprietário do Imóvel: Ornella Rosaly Pagnoncelli Carneiro
2. Descrição do Imóvel: conforme a matrícula que consta do Anexo III deste Contrato.
3. Matrícula: matrícula nº 1.904 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
4. Título de Aquisição: conforme a matrícula que consta do Anexo III deste Contrato.
5. Valor Declarado: R\$1.630.000,00 (um milhão, seiscentos e trinta mil reais).



2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

DEL. JESSE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00001/00011



2ºRI 00437659

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

1904

ficha

1

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 26 de Março de 1976.

IMÓVEL: - UMA CASA residencial na rua Heitor de Moraes nº 541, antiga rua Ipanema, bairro do Pacaembu, no 19º Subdistrito - Perdizes e seu terreno, que corresponde ao lote nº 9 da quadra 47, lado esquerdo de quem vai da rua Gustavo Teixeira, - antiga rua Itacurussu para a rua Wanderley, antiga rua 12, - distando 52,96m. do ponto (lote 6 da mesma quadra) onde começa a curva da esquina da rua Heitor de Moraes, com a rua Gustavo Teixeira, medindo dito terreno 17,05m. de frente 29,57m. da frente aos fundos no lado direito de quem olha da rua para o terreno, 32,12m. no lado esquerdo e 26,45m. nos fundos, encerrando a área de 645,00m²., confrontando pela frente com a rua Heitor de Moraes, pelo lado direito, lado esquerdo e fundos com quem de direito.

PROPRIETÁRIOS: - Sr. MANOEL FERRAZ WHITAKER SALLES, brasileiro, advogado (RG. 2.563.908) e sua mulher ROSA MARIA CHATEAUBRIAND DINIZ DE SALLES, brasileira, do lar, domiciliados nesta Capital, inscritos no CPF. sob nº 024.099.848.-

Nº do registro anterior - Tr. 87.192 d/Cartório.

Contribuinte nº -

O Escrevente autorizado:

José Benício de Almeida

Av.1 M- 1904 em 26 de Março de 1976.

HIPOTECA (Referência de ONUS)

Sobre o imóvel objeto da presente matrícula, põem uma hipoteca, em primeiro grau, inscrita sob nº 29.029, no livro 2-X, - página 190, para garantia da dívida de CR\$-769.500,00, a favor da CROCKER INTERNATIONAL BANK.-

- "Continua no verso" -

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11248-2-AA 637115



2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág. 00002/00011



2°RI-00437659

matrícula

1904

ficha

1

verso

O Escrevente autorizado. -

Jerse Rodrigues da Silva

R.2 1904 em 26 de Março de 1976.

HIPOTECA

Pela escritura de 22 de dezembro de 1975, do 9º Cartório de Notas desta Capital (Lv. 1413, fls. 249), os proprietários do imóvel, retos e qualificados, deram-no em HIPOTECA, em segundo lugar, a favor de ADELA COMPAÑIA DE INVERSIONES (PANAMA) S.A., organizada sob as leis da República do Panamá, para garantia da dívida de CRC-902.300,00, pagável no prazo máximo de 60 meses a contar da efetivação do empréstimo, na forma do título.

O Escrevente autorizado:

Jerse Rodrigues da Silva

av.03M:1.904 em 20 de julho de 1979

cancelamento de hipoteca.

De conformidade com o instrumento particular de 18-7-79, subscrito por Crocker National Bank, devidamente averbado sob nº 01, à margem da inscrição 29.029, consta que a hipoteca inscrita sob o número 29.029, acima aludido, referida na averbação nº 01 desta matrícula, FOI CANCELADA.

o escrevente autorizado:

Jerse Rodrigues da Silva
Jerse Rodrigues da Silva.

Av.04M:1.904 em 20 de julho de 1979

cancelamento de hipoteca.

Do instrumento particular de 18 de julho de 1979, consta que Adela Compania de Inversiones (Panamá) S.A., por seu representante legal, John Philip Lloyd, requereu a presente averbação para o fim de ficar constando o CANCELAMENTO da

(continua na ficha 02.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2

OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00003/00011



2º RI 00437658

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

1.904

ficha

02

São Paulo, 20 de julho de 1979.

continuação da ficha 01.

da HIPOTECA registrada nesta matrícula sob nº 02, em virtude de ter recebido de seus devedores, a quantia de cr\$902.000,00 à qual dá plena, geral e raza quitação da importância recebida.-

O escrevente autorizado:

Jerse Rodrigues da Silva
Jerse Rodrigues da Silva

R.5-M.1.904, em : 14 de agosto de 1.979.

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 20 de julho de 1.979 (Lvs248, fls.211), do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Guarulhos, deste Estado, os proprietários, MANOEL FERRAZ WHITAKER SALLES, ... advogado e sua mulher, com quem é casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, dona ROSA MARIA CHATEUBRIAND DINIZ DE SALLES, do lar, ambos brasileiros, portadores das C.I. RG. nºs 2.563.908 e 5.531.563, respectivamente, e CPF nº 024.099.848-00, residentes e domiciliados nesta Capital, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de CR\$5.000.000,00, ao Dr. MARIO CARNEIRO, brasileiro, engenheiro civil, casado no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, com dona ORNELLA ROSALY PAGNON-CELLI CARNEIRO, brasileira, do lar, portadores do C.I.C. - comum nº 006.679.868-04, ela da C.I. RG. nº 2.234.198, residentes e domiciliados nesta Capital.-

O escrevente autorizado:

Mário Carneiro
Mário Carneiro
Escrevente Autorizado

continua no verso...

2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

DEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00009 / 00011



2º RI 00437659

matrícula

1.904

ficha

02

verso

R.6-M-1.904, em 29 de julho de 1.982.

PERMUTA

Pela escritura de 08 de janeiro de 1981 do 8º Cartório de Notas desta Capital (Lz 1041, fls. 114), Mario Carneiro, / engenheiro civil, e sua mulher Ornella Rosaly Pagnoncelli Carneiro, do lar, brasileiros, casados sob o regime da co-munhão de bens, antes da lei 6515/77, RG nºs 2.234.198 e / 1.326.955 e do CIC nº 006.679.868-04, domiciliados nesta / Capital, transmitiram a título de permuta, a nua proprieda-de do imóvel desta matrícula, pelo valor de Cr\$-..... Cr\$-14.191.466,00, a LUCIANA PAGNONCELLI CARNEIRO MAMMANA, que em solteira se assinava e era conhecida por Luciana Pag-noncelli Carneiro, do lar, RG nº 10.787.631, casada no regi-me da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com MARCO AU-RELIO ALIBERTI MAMMANA, fazendeiro, RG nº 5.865.719, inscri-tos no CPF nº 645.241.088-15, domiciliados em Coxim, Estado do Mato Grosso; MARIA AMALIA PAGNONCELLI CARNEIRO, solteira, com 20 anos de idade, estudante, RG nº 12.748.317 e CIC nº 006.679.868-04 (dependente), domiciliada nesta Capital; AL-BERTO CARNEIRO NETO, solteiro, com 17 anos de idade, estu-dante, RG nº 9.158.059 e CIC nº 006.679.868-04 (dependente), e, CARLOS FREDERICO PAGNONCELLI CARNEIRO, solteiro, com 15 anos de idade, estudante, CIC nº 006.679.868-04 (dependente), sendo os memores, assistidos de seus pais, Mario Carneiro e sua mulher Ornella Rosaly Pagnoncelli Carneiro, já qualifi-cados. Permuta essa feita pela nua propriedade do imóvel da matrícula nº 33.136.

O escrevente autorizado :

Francisco de Almeida

- continua na ficha 03 -



2

OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

DEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00005/00011



2ºRI 00437659

2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula:

1.904

ficha:

103

São Paulo, 02 de fevereiro de 1990

2º CARTÓRIO
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

continuação da ficha-02.

Av.7 - em 02 de fevereiro de 1.990

CASAMENTO

Pela escritura de 27 de dezembro de 1989 (lv. 1909, fls. 151) do 8º Cartório de Notas desta Capital, foi autorizada a presente averbação, no sentido de ficar constando que, MARIA AMALIA PAGNONCELLI CARNEIRO contraiu núpcias, em 04 de outubro / de 1985, sob o regime da comunhão parcial de bens, com OSCAR ROBERTO DE BARROS MACEDO, passando, em consequência, a assinar-se MARIA AMALIA PAGNONCELLI CARNEIRO DE BARROS MACEDO, -- conforme prova a cópia reprográfica autenticada da certidão / de casamento expedida em 14 de junho de 1989 pelo Cartório do Registro Civil do 17º Subdistrito - Bela Vista, Capital, ex -- traída do termo nº 6345, feito às fls. 14 do Livro B nº 22.

O escrevente autorizado:

JERSE RODRIGUES DA SILVA
Escrevente Habilitado

Av.8 - em 02 de fevereiro de 1.990

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL (Separação Consensual)

Pela mesma escritura citada na Av.7, acima, foi autorizada a presente averbação, no sentido de ficar constando que, por -- sentença proferida pelo Dr. Volney Corrêa Leite de Moraes Junior, M. Juiz de Direito da Quarta Vara da Família e das Su -- ccessões desta Capital, datada de 05 de abril de 1989, transi -- tada em julgado, foi homologada a separação consensual do ca -- sal Oscar Roberto de Barros Macedo e Maria Amalia Pagnoncelli Carneiro de Barros Macedo, que voltou a assinar o seu nome de solteiro, ou seja, MARIA AMALIA PAGNONCELLI CARNEIRO, confor -- me prova averbação constante da certidão de casamento mencio -- nada na Av.7, acima.

O escrevente autorizado:

JERSE RODRIGUES DA SILVA
Escrevente Habilitado

- continua no verso -

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

REL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág. 0008 / 00011



2º RI 00437659

matrícula

1.904

ficha

03

verbo

Av.9 - em 02 de fevereiro de 1.990

CASAMENTO

Pela mesma escritura citada na Av.7, retro, foi autorizada a presente averbação, no sentido de ficar constando que, ALBERTO CARNEIRO NETO, contraiu núpcias, em 1º de setembro de 1986, sob o regime da comunhão parcial de bens, com GIOVANA ADRIANO DE BRITO, que passou a assinar-se GIOVANA ADRIANO DE BRITO / CARNEIRO, conforme prova a certidão de casamento expedida em 1º de setembro de 1986 pelo 11º Cartório do Registro Civil - das Pessoas Naturais do 11º Subdistrito - Santa Cecília, Capital, extraída do termo nº 346, feito as fls. 1247 do Livro B-26.

O escrevente autorizado:

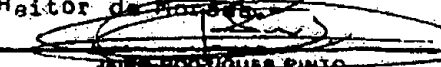

JERSE RODRIGUES DA SILVA
Escrevente Habilitado

Av.10 - em 02 de fevereiro de 1.990

ATUALIZAÇÃO DAS CONFRONTAÇÕES

Pela mesma escritura citada na Av.7, retro, foi autorizada a presente averbação, no sentido de ficar constando que, o imóvel desta matrícula, confronta, atualmente, do lado direito, de quem da rua olha para o mesmo, com o prédio nº 577, do lado esquerdo, com o prédio nº 523, e nos fundos com os prédios nºs 663 e 673, todos da rua Heitor de Moraes.

O escrevente autorizado:


JERSE RODRIGUES DA SILVA
Escrevente Habilitado

R.11 - em 02 de fevereiro de 1.990

DOAÇÃO

Pela mesma escritura de 27 de dezembro de 1989 (lv. 1909, fls. 151) do 8º Cartório de Notas desta Capital, LUCIANA PAGNONCEL LI CARNEIRO MAMMANA, brasileira, senhora do 1º, RG número -
- continue na ficha 04 -



2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00007/00011



2ºRI 00437659

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

1.904

ficha

04

São Paulo, 02 de fevereiro de 1990

2º CARTÓRIO
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

continuação da ficha 03.

10.787.631-SP, e seu marido MARCO AURÉLIO ALIBERTI MAMMANA, - brasileiro, fazendeiro, RG. nº 9.865.719-SP, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, - inscritos no CPF/MF. sob nº 645.241.088-15, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Manoel Maria Taurinho nº 13; / MARIA AMALIA PAGNONCELLI CARNEIRO, brasileira, separada judicialmente, do comércio, RG. nº 12.748.317-SP e CIC/MF. número 107.330.308-07, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Heitor de Moraes nº 541; ALBERTO CARNEIRO NETO, brasileiro, - empresário, RG. nº 9.158.059-SP e CIC/MF. nº 048.376.358-65, assistido por sua mulher, GIOVANA ADRIANO DE BRITO CARNEIRO, brasileira, professora, RG. nº 13.861.600-SP e CIC/MF. número 089.010.358-55, com quem é casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital na rua Heitor de Moraes nº 577, e, CARLOS FREDERICO PAGNONCELLI CARNEIRO, brasileiro, solteiro, - maior, estudante, RG. nº 14.709.519-SP e CIC/MF. número 106.191.858-05, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Heitor de Moraes nº 541, - ~~do a a a a a~~ a sua propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 19.978,32, para os efeitos fiscais, ao Sr. MARIO CARNEIRO, brasileiro, engenheiro civil, RG. nº 2.234.198-SP e sua mulher ORNELLA ROSALY PAGNONCELLI CARNEIRO, brasileira, senhora do lar, RG. número 1.326.995-SP, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 006.679.868-04, - residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Heitor de Moraes nº 541, consolidando-se, assim, a plena propriedade do imóvel na pessoa dos donatários, que já eram detentores do usufruto.

O escrevente autorizador:

JOÃO CARLOS PINTO
Escrivão Habilitado

"continua no verso"

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br

(QUALQUER ALTERAÇÃO NA SIGLA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO)

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pag: 00008 00011



2º RI 00437659

Matrícula
1.904

Ficha
04...

Av. 12 - em 15 de junho de 1.992.

Ref.- SERVIDÃO

Conforme inscrições nºs 6.196, 8.410, 14.056 e 28.846, - feitas em 04/12/1.950, 21/09/1.953, 12/01/1.961 e 19/08/1974, às fls.258, 228, 30 e 75, dos Livros 4-E, 4-G, 4-N e 4-AC, - de Registros Diversos deste Cartório, nos termos das escrituras lavradas em 08/01/1.950 (lvo 135, fls.17vº) do 16º Cartório de Notas desta Capital; 09/09/1.953 (lvo 508, fls.96vº) - do 3º Cartório de Notas desta Capital; 16/12/1.960 (lvo 737, fls.91) do 1º Cartório de Notas desta Capital; e, 30/08/1973 (lvo 807, fls.34vº) do 16º Cartório de Notas desta Capital, o imóvel objeto desta matrícula acha-se gravado por uma servidão de ar, luz, passagem de encanamentos de escoamento de águas pluviais, constituída por CITY OF SÃO PAULO IMPROVEMENTS AND FREEHOLD LAND COMPANY. Constando de condições feitas à margem destas inscrições, que a servidão é constituída em favor dos terrenos vizinhos e deverá observar as seguintes regras:- a) No terreno não será construída mais de uma casa e respectivas dependências que se destinarão sempre e exclusivamente para moradia de uma única família e seus criados, não sendo permitida a construção de prédios para habitação coletiva. b) A casa ficará recuada 6,00m. no mínimo, do alinhamento da rua; 2,00m. das divisas laterais do terreno e -- 9,00m. da divisa dos fundos. c) O pavimento térreo da construção principal não poderá ocupar uma área superior a 1/4 - da área total do terreno e as dependências externas não poderão ocupar mais de 1/10 da área do terreno e ficarão recuados 15,00m. no mínimo, do alinhamento da rua. d) Quando o terreno tiver grande corte, a garagem poderá ser construída no

"continua na ficha 05"



02 01 10

2

OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

REL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00009/ 00011



2ºRI 00437659

Q

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.248-2

2 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula
1.904

ficha
05

São Paulo, 15 de junho de 1992

continuação da ficha 04...

no alinhamento da rua, devendo, porém, a parte superior ser completada por um terraço descoberto. e) Os encanamentos de água e esgoto, poderão atravessar o terreno dentro de 2,00m. das divisas laterais do mesmo, pelo que o devedor se compromete a permitir a passagem, se for exigida, assim como se compromete também a permitir o escoamento de águas pluviais dos terrenos vizinhos, através dos terrenos de sua propriedade quando a conformação dos mesmos assim o exigir.

O Escrevente Autorizado:

Luiz Paulo Filócomo

Av. 13 em 02 de janeiro de 2018

Prenotação 437.659 - 20/12/2017

CADASTRO ATUAL

Pelo Formal de Partilha datado de 12 de novembro de 2015, a seguir registrado sob nº 14, é feita a presente averbação para o fim de ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado, atualmente, na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº 011.060.0052-8, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida em 21 de dezembro de 2017, pela mesma Prefeitura do Município de São Paulo.

O Escrevente Autorizado:

Luiz Paulo Filócomo

"continua no verso"

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág. 00910/ 00011



2º RI 00437659

matrícula

1.904

ficha

05

versão

R. 14 em 02 de janeiro de 2018

Prenotação 437.659 - 20/12/2017

PARTILHA

Do Formal de Partilha datado de 12 de novembro de 2015, aditado em 18 de maio de 2016, expedido e autenticado pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, nos termos do artigo 6º, inciso III, da Lei 8.935/94, e do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, itens 213 a 218, extraído dos autos (Processo nº 0707317-15.1994.8.26.0100) que tramitou perante a 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Comarca da Capital, da Ação de Inventário dos bens deixados por MARIO CARNEIRO (RG. nº 2.234.198-SSP/SP, CPF/MF. nº 006.679.868-04), falecido no dia 03 de abril de 1993, no estado civil de casado, deixando testamento, consta que, na partilha dos bens, homologada por Sentença de 07 de outubro de 2015, transitada em julgado aos 05 de novembro de 2015, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$-3.685.199,00, ficou pertencendo com exclusividade à viúva meeira ORNELLA ROSALY PAGNONCELLI CARNEIRO, brasileira, senhora do lar, RG. nº 1.326.955-SSP/SP (cujo número correto é agora como consta e não como constou anteriormente), CPF/MF. nº 668.807.778-72, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Heitor de Moraes nº 541.

O Escrevente Autorizado:

Luiz Paulo Filócomo

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ***
** VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA **



02 01 18

2

OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00011/00011



2ºRI 00437658

O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Artigo 19 da Lei
nº 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé.
São Paulo, (Data impressa mecanicamente).

Jersé Rodrigues da Silva
O Oficial

Emolumentos da presente certidão incluídos nos do registro do título.

O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data
de sua expedição (item 12, letra "D" do provimento 58/89 - normas da
Corregedoria Geral da Justiça).

ANEXO IV

(Este Anexo é parte integrante do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Imóvel Pacaembu”, celebrado em 26 de abril de 2019 entre Ornella Rosaly Pagnoncelli Carneiro e Planner Trustee DTVM Ltda., com a interveniência e anuência da CPQ Brasil S.A.)

LISTA DE EMPRESAS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Cushman & Wakefield
CBRE Group
Colliers International
Jones Lang LaSalle (JLL)