

181666
Av. 21.009.001

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM
IMÓVEL EM GARANTIA**



I - PARTES

1. **BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (anteriormente denominada Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua São José, nº 90, Pav. 06, Centro, CEP 20010-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.370.002/0001-75, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus procuradores, Daniel Abbud Sarquis Aiex, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 20.256.649-3, expedida pelo DIC-RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 105.656.547-05, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Nascimento Silva nº 527, apto. 103, Ipanema, CEP 22421-029, e Flávio Battoli Coimbra, brasileiro, separado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob o nº 911.704.867-20, portador da carteira de identidade nº 7354.352-2, expedida pelo IFP/RJ, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Fontenele nº 3.261, parte, Jardim Sulacap, doravante denominada simplesmente **“BARÃO DE TEFÉ”**;
2. **BPGF-001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.044.600/0001-21 (**“BROOKFIELD”**), neste ato representado por sua administradora, BRKB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, 116, 21º andar, salas 2101 a 2108, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.923.111/0001-2 (**“Administradora”**), que, por sua vez é, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, por seus procuradores, Mauro Carneiro de Lima, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 12.622.203-44, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 099.715.508-65 e Roberto Orlando Cavalieri Perroni, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 8.472.030, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 091.791.958-06, residentes e domiciliados na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Joaquim Floriano nº 08, Itaim Bibi, CEP 04534-002; e
3. **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada



a funcionar pelo Banco Central do Brasil, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de representante dos Debenturistas, abaixo definidos ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**", que quando referido em conjunto com a **BROOKFIELD**, "**FIDUCIÁRIOS**").

sendo **BARÃO DE TEFÉ**, **BROOKFIELD** e **AGENTE FIDUCIÁRIO** denominados, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) a **BARÃO DE TEFÉ** e a **BROOKFIELD** celebraram, em 12 de maio de 2015, o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia*" ("Alienação Fiduciária de Imóvel") mediante o qual, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido na Alienação Fiduciária de Imóvel), a **BARÃO DE TEFÉ** alienou fiduciariamente o percentual de 15% (quinze por cento) do domínio útil dos imóveis contíguos localizados na Avenida Venezuela nº 154 e nº156 e na Avenida Barão de Tefé nº 27, ambos na cidade e estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nºs 46.808 e 46.809 do 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, ambos de titularidade da **BARÃO DE TEFÉ** (em conjunto, "Imóveis"), à **BROOKFIELD**;

b) tendo em vista que as partes pretendem incluir as obrigações assumidas pela **BARÃO DE TEFÉ** no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da 1ª Emissão da Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição*" celebrado em 25 de setembro de 2015, entre a **BARÃO DE TEFÉ** e o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, por meio do qual serão emitidas debêntures no volume de R\$ 23.827.500,00 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e sete mil e quinhentos reais) ("Debêntures") dentre as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pretendem as Partes aditar a Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme disposto a seguir;

c) conforme mencionado na alínea "b" acima, a **BROOKFIELD** passará a ser responsável pela execução da garantia, em caso de descumprimento das Obrigações Garantidas 1 (abaixo definidas) enquanto que o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures ("Debenturistas") será responsável pela execução da garantia, em caso de descumprimento das Obrigações Garantidas 2 (abaixo definidas);

d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos



princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia*” (“Primeiro Aditamento”).

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído na Alienação Fiduciária de Imóvel.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento desde que conflitantes com termos já definidos na Alienação Fiduciária de Imóvel, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Objeto: O presente Primeiro Aditamento tem por objeto primordial a alteração da Alienação Fiduciária de Imóvel, de modo a (i) incluir o AGENTE FIDUCIÁRIO, na qualidade de representante dos Debenturistas e fiduciário, de forma compartilhada com a **BROOKFIELD**, da Quota-Parte dos Imóveis (conforme definida na Alienação Fiduciária de Imóvel), nos termos do Anexo I ao presente Primeiro Aditamento; e (ii) refletir que, em razão da emissão das Debêntures, as respectivas obrigações assumidas pela **BARÃO DE TEFÉ** ficam incluídas dentre as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

3.1. Alterações: De forma a ajustar a Alienação Fiduciária de Imóvel face às considerações da Cláusula Segunda acima, resolvem as Partes:

3.1.1. Aditar a alínea “v” dos “Considerandos” da Alienação Fiduciária de Imóvel, para prever a alienação fiduciária dos imóveis, de forma compartilhada, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“(v) Em garantia do cumprimento de todas e quaisquer obrigações da **BARÃO DE TEFÉ** e da **JPL** expressas no Acordo de Investimento, incluindo, mas não se



limitando ao pagamento da multa moratória prevista na Cláusula 7.4 do Acordo de Investimento ("Obrigações Garantidas 1"), bem como em garantia do cumprimento de todas e quaisquer obrigações da **BARÃO DE TEFÉ** expressas na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração e eventual Prêmio Variável (conforme termos definidos na Escritura de Emissão de Debêntures) ("Obrigações Garantidas 2", que quando referidas com as Obrigações Garantidas 1, "Obrigações Garantidas"), a **BARÃO DE TEFÉ**, neste ato, aliena fiduciariamente à BROOKFIELD e ao AGENTE FIDUCIÁRIO, de forma entre eles compartilhada, em conformidade com os termos e condições deste instrumento de alienação fiduciária, a quota parte correspondente a 15% (quinze por cento) do domínio útil de cada um dos Imóveis, de sua titularidade;"

3.1.2. Aditar os itens 1.1. a 1.7. da Alienação Fiduciária de Imóvel, para prever a inclusão do AGENTE FIDUCIÁRIO como um dos destinatários da garantia fiduciária instrumentalizada pela Alienação Fiduciária de Imóvel, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

"1.1. Em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, a **BARÃO DE TEFÉ** aliena, aos **FIDUCIÁRIOS**, em caráter fiduciário e de forma entre eles compartilhada, a quota parte equivalente a 15% (quinze por cento) do domínio útil de cada um dos Imóveis ("Quota-Parte dos Imóveis"), de sua titularidade, assim descritos e caracterizados:

[...]

1.2. A garantia fiduciária ora contratada abrange a Quota-Parte dos Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará (i) com relação às Obrigações Garantidas 1, pelo prazo de até 6 (seis) meses contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no BTS e desde que a L'ORÉAL não tenha notificado e/ou não tenha iniciado qualquer procedimento administrativo, judicial e/ou arbitral contra a **BARÃO DE TEFÉ** e/ou **JPL** com relação a eventual descumprimento do BTS; e (ii) com relação às Obrigações Garantidas 2, até o integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas 2, nos termos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures, cujas



principais características encontram-se descritas no Anexo 1.2 ao presente instrumento.

1.3. Por força desta Alienação Fiduciária, a **BARÃO DE TEFÉ** cede e transfere aos **FIDUCIÁRIOS**, sem reserva alguma, em caráter fiduciário e de forma compartilhada, nos termos da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária sobre a Quota-Parte dos Imóveis e a sua posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

1.4. A **BARÃO DE TEFÉ** compromete-se a manter a Quota-Parte dos Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, bem como a fazer, às suas expensas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento dos **FIDUCIÁRIOS**. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelos **FIDUCIÁRIOS** obrigando-se a **BARÃO DE TEFÉ** a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas.

1.5. Mediante a celebração da presente Alienação Fiduciária estará constituída a propriedade fiduciária em nome dos **FIDUCIÁRIOS**, ficando efetivado o desdobramento da posse, tornando-se a **BARÃO DE TEFÉ** a possuidora direta e os **FIDUCIÁRIOS** os possuidores indiretos da Quota-Parte dos Imóveis. A posse direta de que fica investida a **BARÃO DE TEFÉ** manter-se-á enquanto a **BARÃO DE TEFÉ** se mantiver adimplente, obrigando-se a mesma a manter, conservar e guardar a Quota-Parte dos Imóveis, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre a Quota-Parte dos Imóveis ou que sejam inerentes à garantia.

1.6. Se qualquer dos **FIDUCIÁRIOS** vier a pagar algum dos encargos inerentes a Quota-Parte dos Imóveis mencionados no item 1.5 acima, a **BARÃO DE TEFÉ** deverá reembolsá-lo dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.



1.7. Os **FIDUCIÁRIOS** se reservam no direito de solicitar comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.”

3.1.3. Aditar os itens 1.9., 1.10., 1.11.1., bem como o item 1.12., todos da Alienação Fiduciária de Imóvel, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

“1.9. Na hipótese de a titularidade sobre a Quota-Parte dos Imóveis se consolidar em nome da **BROOKFIELD** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar da venda, depois de deduzidos todo o saldo das Obrigações Garantidas e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda da Quota-Parte dos Imóveis por meio de leilão, não haverá qualquer direito de indenização pelas benfeitorias.

1.10. A **BARÃO DE TEFÉ** poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre a Quota-Parte dos Imóveis desde que haja prévia e expressa anuência dos **FIDUCIÁRIOS** e que o adquirente assuma integralmente as obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária.

[...]

1.11.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração da garantia fiduciária ora estabelecida. Neste mesmo sentido, a presente garantia permanecerá válida enquanto qualquer das Obrigações Garantidas permanecer pendente do seu integral cumprimento.

1.12. A entrega do termo de quitação pelos **FIDUCIÁRIOS** caracterizará a transferência à **BARÃO DE TEFÉ** da posse indireta exercida pelos **FIDUCIÁRIOS** sobre a totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, consolidando-se, dessa forma, na pessoa da **BARÃO DE TEFÉ**, a posse plena sobre a totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável.”

3.1.4. Aditar os itens 2.1., 2.1.1., alínea “a”, “b” e “c”, bem como o item 2.2. da Alienação Fiduciária de Imóvel, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:



“2.1. Exclusivamente para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514/1997 e para fins registrários, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

2.1.1. Com relação às Obrigações Garantidas:

a) Valor das Obrigações Garantidas: A **BARÃO DE TEFÉ** atribui às Obrigações Garantidas o valor global máximo de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), corrigido pelo IGP-M/FGV a partir desta data;

b) Prazo:

b.1) Obrigações Garantidas 1: até 6 (seis) meses contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no BTS e desde que a L'ORÉAL não tenha notificado e/ou não tenha iniciado qualquer procedimento administrativo, judicial e/ou arbitral contra a BARÃO DE TEFÉ e/ou JPL com relação a eventual descumprimento do BTS;

b.2) Obrigações Garantidas 2: conforme item Data de Vencimento no Anexo 1.2;

c) Outros: despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, esta última na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação da Quota-Parte dos Imóveis em leilão público extrajudicial.

2.2. Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no Art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, contados do inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a **BROOKFIELD** ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, conforme o caso, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, a **BARÃO DE TEFÉ**, se pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas inadimplidas, o que incluirá os juros de mora, a atualização monetária e os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais relativos à Quota-Parte dos Imóveis, devidos e não pagos.”



3.1.5. Aditar os itens 2.4., 2.5., alínea “a”, bem como os itens 2.6. e 2.6.1. da Alienação Fiduciária de Imóvel, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

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

2.5. O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

*a) a intimação será requerida pela **BROOKFIELD** ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), ao oficial delegado do serviço de registro de imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;*

[...]

*2.6. A **BARÃO DE TEFÉ** poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Registro de Imóveis competente, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à **BROOKFIELD**, ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou a quem expressamente indicado na intimação (conforme aplicável), no valor necessário para purgação da mora, incluindo o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis competente pela **BROOKFIELD** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável).*

*2.6.1. O Oficial de Registro de Imóveis receberá o pagamento efetuado pela **BARÃO DE TEFÉ** por conta da **BROOKFIELD** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), e entregará a esta as importâncias recebidas.”*

3.1.6. Aditar as alíneas “c” e “f” e o caput do item 3.1. da Alienação Fiduciária de Imóvel, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:



“3.1. Uma vez consolidada a titularidade sobre a totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, na **BROOKFIELD** e/ou no **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), por força da mora, esta deverá ser alienada pela **BROOKFIELD** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, como a seguir se explicita:

c) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena titularidade da totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável em nome da **BROOKFIELD** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), devendo a Quota-Parte dos Imóveis ser ofertada, no mínimo, pelo valor estabelecido no item 4.1 abaixo;

[...]

f) a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), já como titular de domínio útil, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, da totalidade e/ou da parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, ao licitante vencedor.”

3.1.7. Aditar as alíneas “b.5” a “b.7” do item 3.2. da Alienação Fiduciária de Imóvel, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

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

b.5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela **BROOKFIELD** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à **BARÃO DE TEFÉ**;

b.6) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela **BROOKFIELD** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), em decorrência da consolidação da plena titularidade pelo inadimplemento da **BARÃO DE TEFÉ**;



b.7) *despesas com a consolidação da propriedade da Quota-Parte dos Imóveis em nome da **BROOKFIELD** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável); e*

3.1.8. Aditar os itens 3.3 e 3.4., alíneas “a”, “b” e “b.1” da Alienação Fiduciária de Imóvel, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

*“3.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor da Quota-Parte dos Imóveis ou do Valor da Dívida acrescido das Despesas acima referidas, o maior deles, será realizado segundo leilão; se superior, a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) entregará à **BARÃO DE TEFÉ** a importância que sobrar, na forma adiante estipulada.*

3.4. No segundo leilão:

*a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas acima referidas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) entregará à **BARÃO DE TEFÉ** a importância que sobrar, como adiante disciplinado; e*

[...]

*b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas acima referidas, caso em que as Obrigações Garantidas perante a **BROOKFIELD** e/ou ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) serão consideradas extintas e exoneradas a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) da obrigação de restituição à **BARÃO DE TEFÉ** de qualquer quantia a que título for.*

*b.1) extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) disponibilizará à **BARÃO DE TEFÉ** termo de extinção da obrigação, sujeita às penalidades previstas no item 1.11 acima.”*

3.1.9. Aditar os itens 3.5. a 3.7.1. e o item 3.9. da Alienação Fiduciária de Imóvel, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:



“3.5. Caso em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à **BARÃO DE TEFÉ**, a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), no prazo de até 10 (dez) dias úteis após o efetivo pagamento pelo licitante vencedor, sob pena de pagamento de multa de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die, restituirá à **BARÃO DE TEFÉ** por meio de crédito em conta corrente de titularidade da **BARÃO DE TEFÉ**, por esta indicada à **BROOKFIELD** e/ou ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), ou por meio de cheque administrativo, nominativo e intransferível, emitido em nome da **BARÃO DE TEFÉ**. Será considerada incluída no valor restituído a indenização pelas benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias por ela eventualmente realizadas na Quota-Parte dos Imóveis.

3.6. A **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) manterá, em seus escritórios, à disposição da **BARÃO DE TEFÉ**, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

3.7. Exceto durante a vigência do BTS, cuja posse direta dos Imóveis encontra-se com a L'ORÉAL, a **BARÃO DE TEFÉ** deverá restituir a totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) dias contados da consolidação da titularidade em nome da **BROOKFIELD**, sob pena de pagamento à **BROOKFIELD** e/ou ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), ou àquele que tiver adquirido os Imóveis em leilão, da penalidade diária equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor da Quota-Parte dos Imóveis, conforme definido no item 4.1 abaixo, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

- a) de todas as despesas de condomínio, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão; e
- b) de todas as despesas necessárias à reposição da Quota-Parte dos Imóveis ao estado que se encontravam quando da constituição da presente Alienação Fiduciária.

3.7.1. A **BROOKFIELD** e o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) declaram, para os fins do art. 27, §7º da Lei 9.514/97, que têm pleno

conhecimento do contrato de BTS celebrado com a L'ORÉAL, obrigando-se a cumpri-lo e a respeitá-lo, no caso da consolidação da titularidade da Quota-Parte dos Imóveis em seu nome, durante toda a sua vigência.



[...]

3.9. Não ocorrendo a restituição da totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, no prazo e forma ajustados no item 3.7 acima, a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), seus cessionários ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) da Quota-Parte dos Imóveis, quer tenha(m) adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a **BARÃO DE TEFÉ** ciente de que, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão das matrículas dos Imóveis, a consolidação da plena titularidade em nome da **BROOKFIELD** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste instrumento.”

3.1.10. Aditar a alínea “f” do item 5.1. da Alienação Fiduciária de Imóvel, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“f) se a **BARÃO DE TEFÉ** não mantiver a Quota-Parte dos Imóveis em perfeito estado de conservação, segurança e utilização, nos termos do BTS, ou realizar, sem o prévio e expresse consentimento da **BROOKFIELD** e do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia, observado o disposto no BTS; e”

3.1.11. Aditar o item 6.1. da Alienação Fiduciária de Imóvel, para incluir os dados de contato do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:





“6.1. As correspondências entre as Partes deverão ser feitas por escrito, e serão remetidas aos endereços abaixo especificados. Todas as notificações, requerimentos, solicitações e outras comunicações devem ser feitas por (a) correio com aviso de recebimento, (b) carta protocolada, ou (c) correio eletrônico, as quais serão consideradas recebidas na data identificada no aviso de recebimento e protocolo nas hipóteses (a) e (b) deste item 6.1 e/ou na data do seu envio na hipótese (c) deste item 6.1:

[...]

Se para o **AGENTE FIDUCIÁRIO**:

At.: Viviane Rodrigues e Tatiana Lima

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132

Tel.: (11) 2172-2628

Correio Eletrônico: fiduciario@planner.com.br; vrodriques@planner.com.br; tlima@planner.com.br”

3.1.12. Aditar os itens 7.5., 7.6. e a respectiva alínea “b”, bem como o item 7.12., todos da Alienação Fiduciária de Imóvel, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

“7.5. Na hipótese de desapropriação total ou parcial da Quota-Parte dos Imóveis, os **FIDUCIÁRIOS**, como proprietários, ainda que em caráter resolúvel, serão os únicos e exclusivos beneficiários da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

7.6. Se, no dia de seu recebimento pelos **FIDUCIÁRIOS**, a justa e prévia indenização for:

[...]

b) inferior ao Valor da Dívida, tal como definida nesta Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a **BARÃO DE TEFÉ** deverá adimplir integralmente suas obrigações perante os **FIDUCIÁRIOS** no prazo de até 90 (noventa) dias.

[...]



7.12. Na hipótese da Escritura de Emissão de Debêntures ser aditada para prorrogação da Data de Vencimento das Debêntures, conforme cláusula 2.1, alínea “p” e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, as Partes, inclusive a BROOKFIELD, ficam obrigadas a realizar aditamento à presente Alienação Fiduciária no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da assinatura do aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, de forma a refletir a nova Data de Vencimento das Debêntures.”

3.1.13. Aditar a Cláusula 8 - “Lei Aplicável e Arbitragem” da Alienação Fiduciária de Imóvel para prever a legislação aplicável e a forma de resolução de conflito relativo à Alienação Fiduciária de Imóvel, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“8. LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

8.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições desta Alienação Fiduciária devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Arbitragem. Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária serão submetidas pelas Partes à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 (“Lei de Arbitragem”). O procedimento arbitral será administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil - Canadá (“CAM-CCBC”), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem (“Regulamento do CAM-CCBC”) e, no silêncio do Regulamento do CAM-CCBC em relação a qualquer aspecto, conforme Lei de Arbitragem e o Código de Processo Civil.

8.2.1. A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil, vedado julgamento por equidade.

8.2.2. Composição. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento do CAM-CCBC (“Tribunal Arbitral”). Todas as indicações de árbitro que eventualmente tenham que ser feitas pelo Presidente do CAM/CCBC na forma do Regulamento do CAM/CCBC deverão ser precedidas de

consulta aos árbitros já indicados pelas Partes, não se aplicando, para esta hipótese, o item 4.12 do Regulamento da Câmara de Arbitragem Brasil-Canadá.

8.2.3. Competência. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

8.2.4. Local. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado do Rio de Janeiro e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os membros do Tribunal Arbitral aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

8.2.5. Território. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título.

8.2.6. Foro. Cada uma das Partes se reserva no direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução definitiva de conflitos escolhido pelas Partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, a sentença arbitral, e (d) executar a presente Alienação Fiduciária. Fica eleito desde já o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, para a hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral, que poderá se valer do disposto no artigo 22, §4º da Lei n.º 9.307/96.

8.2.7. Despesas e Honorários. Cada Parte arcará com seus respectivos custos (inclusive contratação de assistente técnico, se necessário) e honorários contratuais de seus advogados. No entanto, os honorários de árbitros, honorários sucumbenciais de advogados e demais despesas processuais, inclusive, as custas e taxas da arbitragem correrão por força da parte sucumbente ou, se a decisão for parcial, na proporção do favorecimento, cabendo ao Tribunal Arbitral fixar a sucumbência na sentença.



8.3. Independência das Cláusulas. Ainda que esta Alienação Fiduciária e/ou qualquer de suas cláusulas sejam considerados, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou exequibilidade desta Cláusula Oitava não será afetada ou prejudicada.”

3.1.14. Incluir o Anexo 1.2. à Alienação Fiduciária de Imóvel, para prever as principais características das Debêntures.

“Anexo 1.2 - Termos e Condições das Debêntures

Valor Total da Emissão: R\$ 23.827.500,00 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e sete mil e quinhentos reais), totalizando a quantidade 23.827.500 (vinte e três milhões, oitocentas e vinte e sete mil e quinhentas) Debêntures.

Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real).

Atualização Monetária: As Debêntures serão atualizadas mensalmente, a partir da respectiva e efetiva integralização das Debêntures, com base na variação acumulada do Índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil (“Taxa Referencial - TR”).

Juros Remuneratórios: 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente (dias corridos), desde a respectiva Data de Integralização de cada Série, de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias. Os Juros Remuneratórios serão pagos em uma única parcela na Data de Vencimento.

Data de Vencimento: As Debêntures terão vencimento no dia 1º de julho de 2018, salvo na hipótese de prorrogação da Data de Vencimento, conforme cláusula 2.1, alínea “p” e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

Vencimento antecipado: As Debêntures vencerão antecipadamente no caso de descumprimento das obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures.



As demais características das Debêntures e, conseqüentemente, das Obrigações Garantidas 2, estão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.”

CLÁUSULA QUARTA - RATIFICAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO

4.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.2. Consolidação: Tendo em vista o disposto no item 3.1. acima, as Partes aprovam a alteração da Alienação Fiduciária de Imóvel, que passará a vigorar de acordo com a minuta constante ao Anexo A ao presente Terceiro Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA - REGISTRO

5.1. Registro: O presente Primeiro Aditamento será registrado pela **BARÃO DE TEFÉ**, às suas expensas, nos Cartórios de Registro de Imóvel da comarca dos Imóveis, no mesmo prazo previsto para registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2015. /

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia firmado em 25 de setembro de 2015)

BPGB-001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Viviane Rodrigues
Diretora

Artur M. de Figueiredo
DIRETOR

Testemunhas:

Nome: Daniel A. N. S.
RG: 202.506.493
CPF: 105.656.547-05

Nome: Alexandra Rodriguez
RG: 09419253-8
CPF: 022.243.357-41

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS 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
ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO (503049), VIVIANE APARECIDA
RODRIGUES AFONSO (502964).
São Paulo, 25 de Setembro de 2015. Em Test. da verdade
MICHEL MENDES OLIVEIRA - ESCRIVENTE
MAYARA JACKELINE DIAS BATISTA - AUXILIAR
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$14,68



1.º Serviço Notarial - RJ - Adv. Claudio Antonio M. Souza
Av. Nilo Peçanha, 28 - Centro - RJ - Fone: (021) 2524-6332
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
JOSE PORTINARI LEAO
Rio de Janeiro, 02 de Outubro de 2015.
Em testemunho da verdade.
EBFB65887-JCA Consulte em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
Emolumentos: R\$4,55 - Taxas: R\$1,50 - Total R\$ 6,05
94/14962 - MAICO MIRANDA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO

10.º DEIXO DE NOTAS
Maico Miranda Silva
Escrivente
Matrícula: 94/14962



ANEXO A

VERSÃO CONSOLIDADA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004, as Partes:

1. **BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, (anteriormente denominada Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua São José, nº 90, Pav. 06, Centro, CEP 20010-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.370.002/0001-75, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus procuradores, Daniel Abbud Sarquis Aiex, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 20.256.649-3, expedida pelo DIC-RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 105.656.547-05, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Nascimento Silva nº 527, apto. 103, Ipanema, CEP 22421-029, e Flávio Battoli Coimbra, brasileiro, separado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob o nº 911.704.867-20, portador da carteira de identidade nº 7354.352-2, expedida pelo IFP/RJ, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Fontenele nº 3.261, parte, Jardim Sulacap, doravante denominada simplesmente "BARÃO DE TEFÉ";
2. **BPGb-001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.044.600/0001-21 ("BROOKFIELD"), neste ato representado por sua administradora, BRKB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, 116, 21º andar, salas 2101 a 2108, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.923.111/0001-2 ("Administradora"), que, por sua vez é, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, por seus procuradores, Mauro Carneiro de Lima, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 12.622.203-44, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 099.715.508-65 e Roberto Orlando Cavalieri Perroni, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 8.472.030, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 091.791.958-06, residentes e domiciliados na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Joaquim Floriano nº 08, Itaim Bibi, CEP 04534-002; e



3. **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de representante dos Debenturistas, abaixo definidos ("Agente Fiduciário", quando referido em conjunto com a **BROOKFIELD**, "FIDUCIÁRIOS").

sendo **BARÃO DE TEFÉ**, **BROOKFIELD** e **AGENTE FIDUCIÁRIO** denominados, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a **BARÃO DE TEFÉ** pretende alienar à **BROOKFIELD** 70% (setenta por cento) do domínio útil dos imóveis contíguos localizados na Avenida Venezuela nº 154 e nº 156 e na Avenida Barão de Tefé nº 27, ambos na cidade e estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nºs 46.808 e 46.809 do 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, ambos de titularidade da **BARÃO DE TEFÉ** (em conjunto, "Imóveis"), para que nele seja construído prédio com destinação não residencial, padrão AAA, com 19.225,55m² (dezenove mil, duzentos e vinte e cinco vírgula cinquenta e cinco metros quadrados) de área BOMA sobre os Imóveis, com o objetivo de auferir renda por meio de locação não residencial, nos termos do art. 54-A da Lei Federal 8.245 de 1991 ("Empreendimento");
- (ii) Dessa forma, em 29 de setembro de 2014, foi celebrado o "Instrumento Particular de Construção e Contrato de Locação na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças" ("BTS"), posteriormente aditado em 22 de abril de 2015 ("Aditamento BTS") ("BTS" e "Aditamento BTS", doravante, "BTS"), com a L'Oréal Brasil Comercial de Cosméticos Ltda. ("L'ORÉAL"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.278.428/0001-61, objetivando a construção do Empreendimento sobre os Imóveis para, em seguida, ser locado à L'ORÉAL, pelo prazo mínimo de 126 (cento e vinte e seis) meses;
- (iii) Nesta data, foi celebrado um Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário ("Acordo de Investimento") entre a **BARÃO DE TEFÉ**, a **BROOKFIELD** e, ainda, a JPL Comercial e Agrícola Ltda. ("JPL"), na qualidade de interveniente anuente, com o objetivo de estabelecer as condições gerais para a



participação de cada uma das Partes no Empreendimento objeto do BTS, tendo em vista o condomínio voluntário a ser constituído nos Imóveis;

- (iv) Ademais, ficou estabelecido no Acordo de Investimento que a **BARÃO DE TEFÉ** será responsável por arcar com 17,65% (dezessete vírgula sessenta e cinco por cento) do custo de construção do Empreendimento, sendo que tais investimentos de responsabilidade da **BARÃO DE TEFÉ** serão financiados pela **BROOKFIELD**, por meio da emissão, pela **BARÃO DE TEFÉ**, de debêntures ("Debêntures"), nos termos da Lei das Sociedades por Ações, por meio de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação das Debêntures, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM nº 476/09, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nos termos e condições do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da 1ª Emissão da Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição*" celebrado na presente data, entre a **BARÃO DE TEFÉ** e o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (respectivamente, "Escritura de Emissão de Debêntures" e "Oferta Restrita");
- (v) Em garantia do cumprimento de todas e quaisquer obrigações da **BARÃO DE TEFÉ** e da **JPL** expressas no Acordo de Investimento, incluindo, mas não se limitando ao pagamento da multa moratória prevista na Cláusula 7.4 do Acordo de Investimento ("Obrigações Garantidas 1"), bem como em garantia do cumprimento de todas e quaisquer obrigações da **BARÃO DE TEFÉ** expressas na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração e eventual Prêmio Variável (conforme termos definidos na Escritura de Emissão de Debêntures) ("Obrigações Garantidas 2", que quando referidas com as Obrigações Garantidas 1, "Obrigações Garantidas"), a **BARÃO DE TEFÉ**, neste ato, aliena fiduciariamente à **BROOKFIELD** e ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, de forma entre eles compartilhada, em conformidade com os termos e condições deste instrumento de alienação fiduciária, a quota parte correspondente a 15% (quinze por cento) do domínio útil de cada um dos Imóveis, de sua titularidade;

RESOLVEM, as Partes, de pleno e comum acordo, firmar o presente Instrumento Público de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel ("Alienação Fiduciária"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:



1. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, a **BARÃO DE TEFÉ** aliena, aos **FIDUCIÁRIOS**, em caráter fiduciário e de forma entre eles compartilhada, a quota parte equivalente a 15% (quinze por cento) do domínio útil de cada um dos Imóveis ("Quota-Parte dos Imóveis"), de sua titularidade, assim descritos e caracterizados:

a) Imóvel de matrícula nº 46.808: "Galpão na Avenida Venezuela nº154 e 156, na freguesia de Santa Rita, e o respectivo terreno de marinha, acrescido de marinha, com a seguinte descrição "Estando o levantamento georeferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, no elipsoide SAD-69 (Brasil), tendo como Datum Horizontal SAD 69, MC-45°, em coordenadas Plano Retangulares, no Sistema UTM. Inicia-se o caminhamento limítrofe ao Ponto C (N=7466923.05, E=686064.69). Do vértice C segue-se até o vértice D (N=7466908.46, E=686102.71) com azimute de 110°59'32" e distância de 40,72m. Do vértice D segue-se até o vértice F (N=7466969.94, E=686082.93) com azimute 20°33'6" e distância de 50,44m. Do vértice E segue-se até o vértice F (N=7466969.94, E=686082.93) com azimute de 201°15'43" e distância de 50,31m, fechando assim o polígono acima descrito com uma área de 2037,74m² Perímetro de 181,57m". Confrontando de C até D com a Avenida Venezuela, de D até E com a justiça Federal, de E até F com a Via Projetada A1 e de F até C com o imóvel na Avenida Barão de Tefé nº27, do Ministério da Agricultura" ("Imóvel Venezuela").

b) Imóvel de matrícula nº 46.809: "Edifício com 3 pavimentos na Avenida Barão de Tefé nº27, na freguesia de Santa Rita, e o respectivo terreno de marinha, acrescido de marinha, com a seguinte descrição: "Estando o levantamento georeferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, no elipsoide SAD=69 (Brasil), tendo como Datum Horizontal SAD 69, MC-45°, em coordenadas Plano Retangulares, no Sistema UTM. Inicia-se o caminhamento limítrofe ao Ponto A (N=7466973.68, E=686073.09). Do vértice A segue-se até o vértice B (N=7466926.78, E=686055.2) com azimute de 200°52'33" e distância de 50,20m. Do vértice B segue-se até o vértice C (N=7466923.05, E=686064.69) com azimute 111°26'24" e distância de 10,19m. Do vértice C segue-se até o vértice F (N=7466969.94, E=686082.93) com azimute de 21°15'43" e distância de 50,31m. Finalmente, segue-se até o vértice A (início da descrição) com azimute de 290°48'27" e distância de 10,53m, fechando assim o polígono acima descrito com uma área de 520,67m² Perímetro de 121,23m" Confrontando de A até B com a Avenida Barão de Tefé, de B até C com a Avenida Venezuela, de C até F



com o imóvel da Avenida Venezuela, nº 154 e 156 do Ministério da Agricultura e de F até A com a Via Projetada A1” (“Imóvel Barão de Tefé”).

1.2. A garantia fiduciária ora contratada abrange a Quota-Parte dos Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará (i) com relação às Obrigações Garantidas 1, pelo prazo de até 6 (seis) meses contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no BTS e desde que a L'ORÉAL não tenha notificado e/ou não tenha iniciado qualquer procedimento administrativo, judicial e/ou arbitral contra a **BARÃO DE TEFÉ** e/ou **JPL** com relação a eventual descumprimento do BTS; e (ii) com relação às Obrigações Garantidas 2, até o integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas 2, nos termos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures, cujas principais características encontram-se descritas no Anexo 1.2 ao presente instrumento.

1.3. Por força desta Alienação Fiduciária, a **BARÃO DE TEFÉ** cede e transfere aos **FIDUCIÁRIOS**, sem reserva alguma, em caráter fiduciário e de forma compartilhada, nos termos da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária sobre a Quota-Parte dos Imóveis e a sua posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

1.4. A **BARÃO DE TEFÉ** compromete-se a manter a Quota-Parte dos Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, bem como a fazer, às suas expensas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento dos **FIDUCIÁRIOS**. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelos **FIDUCIÁRIOS** obrigando-se a **BARÃO DE TEFÉ** a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas.

1.5. Mediante a celebração da presente Alienação Fiduciária estará constituída a propriedade fiduciária em nome dos **FIDUCIÁRIOS**, ficando efetivado o desdobramento da posse, tornando-se a **BARÃO DE TEFÉ** a possuidora direta e os **FIDUCIÁRIOS** os possuidores indiretos da Quota-Parte dos Imóveis. A posse direta de que fica investida a **BARÃO DE TEFÉ** manter-se-á enquanto a **BARÃO DE TEFÉ** se mantiver adimplente, obrigando-se a mesma a manter, conservar e guardar a Quota-Parte dos Imóveis, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre a Quota-Parte dos Imóveis ou que sejam inerentes à garantia.



1.6. Se qualquer dos **FIDUCIÁRIOS** vier a pagar algum dos encargos inerentes a Quota-Parte dos Imóveis mencionados no item 1.5 acima, a **BARÃO DE TEFÉ** deverá reembolsá-lo dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

1.7 Os **FIDUCIÁRIOS** se reservam no direito de solicitar comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.

1.8. Nos termos do disposto nos §§ 4º e 5º do Art. 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

1.9. Na hipótese de a titularidade sobre a Quota-Parte dos Imóveis se consolidar em nome da **BROOKFIELD** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar da venda, depois de deduzidos todo o saldo das Obrigações Garantidas e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda da Quota-Parte dos Imóveis por meio de leilão, não haverá qualquer direito de indenização pelas benfeitorias.

1.10. A **BARÃO DE TEFÉ** poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre a Quota-Parte dos Imóveis desde que haja prévia e expressa anuência dos **FIDUCIÁRIOS** e que o adquirente assuma integralmente as obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária.

1.11. No que se refere às (i) Obrigações Garantidas 1, a **BROOKFIELD** se compromete a outorgar à **BARÃO DE TEFÉ** o correspondente termo de liberação de garantia relativo a tais obrigações no prazo de até 30 (trinta) dias contados do 180º (centésimo octogésimo) dia que se seguir da Data de Início do Prazo Locatício e desde que a L'ORÉAL não tenha notificado e/ou não tenha iniciado qualquer procedimento administrativo, judicial e/ou arbitral contra a **BARÃO DE TEFÉ** e/ou JPL com relação a eventual descumprimento do BTS; e (ii) Obrigações Garantidas 2, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** se compromete a outorgar à **BARÃO DE TEFÉ** o correspondente termo de liberação de garantia relativo a tais obrigações no prazo de até 30 (trinta) dias contados do integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas 2, nos termos descritos na Escritura de Emissão de Debênture, sob pena de multa moratória em favor da **BARÃO DE TEFÉ** equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor da Quota-Parte dos Imóveis, *pro rata die*.

1.11.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração da garantia fiduciária ora estabelecida. Neste mesmo sentido, a presente garantia



permanecerá válida enquanto qualquer das Obrigações Garantidas permanecer dependente do seu integral cumprimento.

1.12. A entrega do termo de quitação pelos **FIDUCIÁRIOS** caracterizará a transferência à **BARÃO DE TEFÉ** da posse indireta exercida pelos **FIDUCIÁRIOS** sobre a totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, consolidando-se, dessa forma, na pessoa da **BARÃO DE TEFÉ**, a posse plena sobre a totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável.

1.13. A **BARÃO DE TEFÉ** deverá apresentar ao serviço de registro de imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a reversão da titularidade plena sobre o domínio útil da totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, a seu favor.

2. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Exclusivamente para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514/1997 e para fins registrários, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

2.1.1. Com relação às Obrigações Garantidas:

a) Valor das Obrigações Garantidas: A **BARÃO DE TEFÉ** atribui às Obrigações Garantidas o valor global máximo de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), corrigido pelo IGP-M/FGV a partir desta data;

b) Prazo:

b.1) Obrigações Garantidas 1: até 6 (seis) meses contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no BTS e desde que a L'ORÉAL não tenha notificado e/ou não tenha iniciado qualquer procedimento administrativo, judicial e/ou arbitral contra a **BARÃO DE TEFÉ** e/ou JPL com relação a eventual descumprimento do BTS;

b.2) Obrigações Garantidas 2: conforme item Data de Vencimento no Anexo 1.2;

c) Outros: despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, esta última na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em



atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação da Quota-Parte dos Imóveis em leilão público extrajudicial.

2.2. Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no Art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, contados do inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a **BROOKFIELD** ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, conforme o caso, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, a **BARÃO DE TEFÉ**, se pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas inadimplidas, o que incluirá os juros de mora, a atualização monetária e os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais relativos à Quota-Parte dos Imóveis, devidos e não pagos.

2.3. A mora da **BARÃO DE TEFÉ** será comprovada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação sem que haja o respectivo pagamento.

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

2.5. O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela **BROOKFIELD** ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), ao oficial delegado do serviço de registro de imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo oficial delegado do serviço de registro de imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizarem os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio de serviço de registro de títulos e documentos da comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela **BARÃO DE TEFÉ** ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita pessoalmente à **BARÃO DE TEFÉ**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;
 - c.1) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo oficial delegado do serviço de registro de imóveis ou pelo de títulos



e documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local dos Imóveis, não houver imprensa com circulação diária.

2.6. A **BARÃO DE TEFÉ** poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Registro de Imóveis competente, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à **BROOKFIELD**, ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou a quem expressamente indicado na intimação (conforme aplicável), no valor necessário para purgação da mora, incluindo o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis competente pela **BROOKFIELD** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável).

2.6.1. O Oficial de Registro de Imóveis receberá o pagamento efetuado pela **BARÃO DE TEFÉ** por conta da **BROOKFIELD** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), e entregará a esta as importâncias recebidas.

2.7. Purgada a mora perante o serviço de registro de imóveis, convalescerá o contrato de Alienação Fiduciária, nas mesmas condições dispostas nesta Alienação Fiduciária.

3. DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

3.1. Uma vez consolidada a titularidade sobre a totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, na **BROOKFIELD** e/ou no **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), por força da mora, esta deverá ser alienada pela **BROOKFIELD** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- b) o(s) leilão(ões) será(ão) conduzido(s) por leiloeiro oficial, legalmente habilitado para tanto;



- c) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena titularidade da totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável em nome da **BROOKFIELD** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), devendo a Quota-Parte dos Imóveis ser ofertada, no mínimo, pelo valor estabelecido no item 4.1 abaixo;
- d) não havendo, no primeiro leilão, oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea “c” supra, a Quota-Parte dos Imóveis será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público;
- e) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local dos Imóveis, não houver imprensa com circulação diária; e
- f) a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), já como titular de domínio útil, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, da totalidade e/ou da parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, ao licitante vencedor.

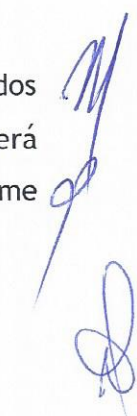
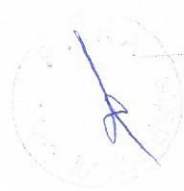
3.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) Valor da Quota-Parte dos Imóveis é aquele mencionado no item 4.1 a seguir, incluído o valor das benfeitorias executadas, obedecidos os demais requisitos previstos nesta Alienação Fiduciária, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor da dívida, a partir da presente data;
- b) “Valor da Dívida” será o correspondente à somatória dos seguintes valores:
 - b.1) o valor efetivamente inadimplido de qualquer das Obrigações Garantidas, apurado nos termos do art. 27, §3º, I da Lei 9.514/97;
 - b.2) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, que incidirão sobre o Valor da Dívida, atualizada monetariamente;

- b.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- b.4) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- b.5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela **BROOKFIELD** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à **BARÃO DE TEFÉ**;
- b.6) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela **BROOKFIELD** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), em decorrência da consolidação da plena titularidade pelo inadimplemento da **BARÃO DE TEFÉ**;
- b.7) despesas com a consolidação da propriedade da Quota-Parte dos Imóveis em nome da **BROOKFIELD** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável); e
- c) “Despesas” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, nestes compreendidos, entre outros:
- c.1) os encargos e custas de intimação da **BARÃO DE TEFÉ**;
- c.2) os encargos e custas com a publicação de editais; e,
- c.3) a comissão do leiloeiro.

3.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor da Quota-Parte dos Imóveis ou do Valor da Dívida acrescido das Despesas acima referidas, o maior deles, será realizado segundo leilão; se superior, a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) entregará à **BARÃO DE TEFÉ** a importância que sobrar, na forma adiante estipulada.

3.4. No segundo leilão:





a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas acima referidas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) entregará à **BARÃO DE TEFÉ** a importância que sobrar, como adiante disciplinado; e

b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas acima referidas, caso em que as Obrigações Garantidas perante a **BROOKFIELD** e/ou ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) serão consideradas extintas e exoneradas a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) da obrigação de restituição à **BARÃO DE TEFÉ** de qualquer quantia a que título for.

b.1) extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) disponibilizará à **BARÃO DE TEFÉ** termo de extinção da obrigação, sujeita às penalidades previstas no item 1.11 acima.

3.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas se no segundo leilão não houver licitante.

3.5. Caso em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à **BARÃO DE TEFÉ**, a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), no prazo de até 10 (dez) dias úteis após o efetivo pagamento pelo licitante vencedor, sob pena de pagamento de multa de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, restituirá à **BARÃO DE TEFÉ** por meio de crédito em conta corrente de titularidade da **BARÃO DE TEFÉ**, por esta indicada à **BROOKFIELD** e/ou ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), ou por meio de cheque administrativo, nominativo e intransferível, emitido em nome da **BARÃO DE TEFÉ**. Será considerada incluída no valor restituído a indenização pelas benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias por ela eventualmente realizadas na Quota-Parte dos Imóveis.

3.6. A **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) manterá, em seus escritórios, à disposição da **BARÃO DE TEFÉ**, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

3.7. Exceto durante a vigência do BTS, cuja posse direta dos Imóveis encontra-se com a L'ORÉAL, a **BARÃO DE TEFÉ** deverá restituir a totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis,



conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) dias contados da consolidação da titularidade em nome da **BROOKFIELD**, sob pena de pagamento à **BROOKFIELD** e/ou ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), ou àquele que tiver adquirido os Imóveis em leilão, da penalidade diária equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor da Quota-Parte dos Imóveis, conforme definido no item 4.1 abaixo, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

- a) de todas as despesas de condomínio, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão; e
- b) de todas as despesas necessárias à reposição da Quota-Parte dos Imóveis ao estado que se encontravam quando da constituição da presente Alienação Fiduciária.

3.7.1. A **BROOKFIELD** e o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável) declaram, para os fins do art. 27, §7º da Lei 9.514/97, que têm pleno conhecimento do contrato de BTS celebrado com a L'ORÉAL, obrigando-se a cumpri-lo e a respeitá-lo, no caso da consolidação da titularidade da Quota-Parte dos Imóveis em seu nome, durante toda a sua vigência.

3.8. A penalidade diária referida no item 3.7 anterior incidirá a partir do 30º (trigésimo) dia subsequente ao da consolidação da titularidade.

3.9. Não ocorrendo a restituição da totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, no prazo e forma ajustados no item 3.7 acima, a **BROOKFIELD** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), seus cessionários ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) da Quota-Parte dos Imóveis, quer tenha(m) adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a **BARÃO DE TEFÉ** ciente de que, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão das matrículas dos Imóveis, a consolidação da plena titularidade em nome da **BROOKFIELD** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO** (conforme aplicável), ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da totalidade e/ou parte da Quota-Parte dos Imóveis, conforme aplicável, no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste instrumento.

4. DO VALOR DE VENDA DA QUOTA PARTE-DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO



4.1. As Partes convencionam que o valor de venda da Quota-Parte dos Imóveis para fins de leilão é de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), corrigido pelo IGP-M/FGV a partir desta data, sendo R\$ 44.603.265,31 (quarenta e quatro milhões, seiscentos e três mil, duzentos e sessenta e cinco reais e trinta e um centavos) para o Imóvel Venezuela e R\$11.396.734,69 (onze milhões, trezentos e noventa e seis mil, setecentos e trinta e quatro reais e sessenta e nove centavos) para o Imóvel Barão de Tefé, sendo que, após a conclusão das construções do Empreendimento previstas no BTS, a Quota-Parte dos Imóveis deverá ser reavaliada, às custas da **BARÃO DE TEFÉ**, restando certo, outrossim, que mencionada avaliação deverá ser realizada por uma dentre as seguintes companhias: Jones Lang LaSalle, CBRE, Colliers ou Cushman Wakefield, devendo o novo valor ser utilizado como base para os eventuais leilões aqui previstos.

5. HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Além dos casos previstos nesta Alienação Fiduciária e dos contidos na lei, as Obrigações Garantidas vencer-se-ão automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos, desde que não sanado no prazo de 30 (dias) contados do recebimento de notificação nesse sentido:

- a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias sempre respeitadas eventuais prorrogações/ períodos de carência;
- b) em caso da falência, recuperação (judicial ou extrajudicial), concurso de credores ou insolvência da **BARÃO DE TEFÉ**;
- c) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade da Quota-Parte dos Imóveis, admitida uma tolerância de até 30 (trinta) dias;
- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas nesta Alienação Fiduciária;
- e) se ocorrer a distribuição de ação expropriatória do bem;
- f) se a **BARÃO DE TEFÉ** não mantiver a Quota-Parte dos Imóveis em perfeito estado de conservação, segurança e utilização, nos termos do BTS, ou realizar, sem o prévio e



expresso consentimento da **BROOKFIELD** e do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia, observado o disposto no BTS; e

g) se houver infração a qualquer cláusula da presente Alienação Fiduciária.

6. DOS AVISOS

6.1. As correspondências entre as Partes deverão ser feitas por escrito, e serão remetidas aos endereços abaixo especificados. Todas as notificações, requerimentos, solicitações e outras comunicações devem ser feitas por (a) correio com aviso de recebimento, (b) carta protocolada, ou (c) correio eletrônico, as quais serão consideradas recebidas na data identificada no aviso de recebimento e protocolo nas hipóteses (a) e (b) deste item 6.1 e/ou na data do seu envio na hipótese (c) deste item 6.1:

Se para a **BARÃO DE TEFÉ**:

A/C: José Portinari Leão / Daniel Abbud

Rua São José nº 90, salas 612 e 613 (parte), Centro

Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 2285-3280

E-mail: joseleao@globo.com / dsarquisaix@gmail.com

Se para a **BROOKFIELD**:

Se para BPGF-001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Administrador:

BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Att.: Isacson Casiuch

Rua Lauro Muller, 116, 21º andar, salas 2101 a 2108, parte, Botafogo

Tel.: (21) 3527 -7817

Correio Eletrônico: icasiuch@brookfieldbr.com

C/C:

At.: Luiz Fernando Correia Parente

Rua Lauro Muller, 116, 21º andar, salas 2101 a 2108, parte, Botafogo

Tel.: (21) 3527 - 7817

Correio Eletrônico: lparente@brookfieldbr.com



At.: Roberto Perroni / Mauro Lima

Rua Joaquim Floriano, 466 - 8º andar - Ed. Corporate

São Paulo - SP

CEP: 04534-002

Tel.: (11) 2165-6864

Correio Eletrônico: rperroni@brookfieldbr.com / mclima@brookfieldbr.com

Se para o **AGENTE FIDUCIÁRIO**:

At.: Viviane Rodrigues e Tatiana Lima

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132

Tel.: (11) 2172-2628

Correio Eletrônico: fiduciario@planner.com.br; vrodriques@planner.com.br;

tlima@planner.com.br

6.2. Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento ou não recebimento de qualquer comunicação que tenha sido dirigida e endereçada na forma acima, sendo certo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado de endereço, não notificou a outra de tal circunstância e novo endereço. As Partes reconhecem que as correspondências enviadas, em nome delas, para os endereços acima declinados serão consideradas válidas e eficazes para todos os fins e efeitos de direito, sendo proibido que qualquer das Partes, no futuro, alegue não ter recebido qualquer correspondência que tenha sido endereçada aos referidos endereços.

7. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

7.2. O disposto neste item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.



7.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.4. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes.

7.5. Na hipótese de desapropriação total ou parcial da Quota-Parte dos Imóveis, os **FIDUCIÁRIOS**, como proprietários, ainda que em caráter resolúvel, serão os únicos e exclusivos beneficiários da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

7.6. Se, no dia de seu recebimento pelos **FIDUCIÁRIOS**, a justa e prévia indenização for:

- a) superior ao Valor da Dívida, tal como definida nesta Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobrar será entregue à **BARÃO DE TEFÉ** no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da indenização, sob pena de pagamento de multa de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*; ou
- b) inferior ao Valor da Dívida, tal como definida nesta Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a **BARÃO DE TEFÉ** deverá adimplir integralmente suas obrigações perante os **FIDUCIÁRIOS** no prazo de até 90 (noventa) dias.

7.7. A **BARÃO DE TEFÉ** responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e dos Imóveis, as necessárias a sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas e de serviço de registro de imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado.

7.8. Se uma ou mais disposições contidas nesta Alienação Fiduciária for(em) considerada(s) inválida(s), ilegal(is) ou inexecutável(is) em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições contidas nesta Alienação Fiduciária não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.



7.9. As Partes declaram que a presente Alienação Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses interligados e recíprocos, envolvendo a celebração desta Alienação Fiduciária, e dos documentos da operação, de forma que nenhum dos referidos documentos pode ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.10. As Partes autorizam, desde já, o Sr. oficial do serviço de Registro de Imóveis competente a proceder, total ou parcialmente, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento.

7.11. As Partes não poderão ceder ou transigir com as obrigações assumidas nesta Alienação Fiduciária, salvo de comum acordo entre as Partes, devendo referido acordo ser formalizado por escrito, na forma de aditamento a este instrumento.

7.12. Na hipótese da Escritura de Emissão de Debêntures ser aditada para prorrogação da Data de Vencimento das Debêntures, conforme cláusula 2.1, alínea "p" e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, as Partes, inclusive a BROOKFIELD, ficam obrigadas a realizar aditamento à presente Alienação Fiduciária no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da assinatura do aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, de forma a refletir a nova Data de Vencimento das Debêntures.

8. LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

8.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições desta Alienação Fiduciária devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Arbitragem. Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária serão submetidas pelas Partes à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"). O procedimento arbitral será administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CAM-CCBC"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento do CAM-CCBC") e, no silêncio do Regulamento do CAM-CCBC em relação a qualquer aspecto, conforme Lei de Arbitragem e o Código de Processo Civil.

8.2.1. A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil, vedado julgamento por equidade.



8.2.2. Composição. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento do CAM-CCBC ("Tribunal Arbitral"). Todas as indicações de árbitro que eventualmente tenham que ser feitas pelo Presidente do CAM/CCBC na forma do Regulamento do CAM/CCBC deverão ser precedidas de consulta aos árbitros já indicados pelas Partes, não se aplicando, para esta hipótese, o item 4.12 do Regulamento da Câmara de Arbitragem Brasil-Canadá.

8.2.3. Competência. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

8.2.4. Local. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado do Rio de Janeiro e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os membros do Tribunal Arbitral aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

8.2.5. Território. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título.

8.2.6. Foro. Cada uma das Partes se reserva no direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução definitiva de conflitos escolhido pelas Partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, a sentença arbitral, e (d) executar a presente Alienação Fiduciária. Fica eleito desde já o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, para a hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral, que poderá se valer do disposto no artigo 22, §4º da Lei n.º 9.307/96.

8.2.7. Despesas e Honorários. Cada Parte arcará com seus respectivos custos (inclusive contratação de assistente técnico, se necessário) e honorários contratuais de seus advogados. No entanto, os honorários de árbitros, honorários sucumbenciais de advogados e demais despesas processuais, inclusive, as custas e taxas da arbitragem correrão por



força da parte sucumbente ou, se a decisão for parcial, na proporção do favorecimento, cabendo ao Tribunal Arbitral fixar a sucumbência na sentença.

8.3. Independência das Cláusulas. Ainda que esta Alienação Fiduciária e/ou qualquer de suas cláusulas sejam considerados, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou exequibilidade desta Cláusula Oitava não será afetada ou prejudicada.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo identificadas.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)



ANEXO 1.2

Termos e Condições das Debêntures

Valor Total da Emissão: R\$ 23.827.500,00 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e sete mil e quinhentos reais), totalizando a quantidade 23.827.500 (vinte e três milhões, oitocentas e vinte e sete mil e quinhentas) Debêntures.

Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real).

Atualização Monetária: As Debêntures serão atualizadas mensalmente, a partir da respectiva e efetiva integralização das Debêntures, com base na variação acumulada do Índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("Taxa Referencial - TR").

Juros Remuneratórios: 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente (dias corridos), desde a respectiva Data de Integralização de cada Série, de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias. Os Juros Remuneratórios serão pagos em uma única parcela na Data de Vencimento.

Data de Vencimento: As Debêntures terão vencimento no dia 1º de julho de 2018, salvo na hipótese de prorrogação da Data de Vencimento, conforme cláusula 2.1, alínea "p" e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

Vencimento antecipado: As Debêntures vencerão antecipadamente no caso de descumprimento das obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures.

As demais características das Debêntures e, conseqüentemente, das Obrigações Garantidas 2, estão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

Título : Inst.Particular (25/09/2015), referente a AVERBAÇÃO

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº **181666** em 29/04/2016 , no livro 1-AB, folha 137, foi registrado/averbado em **07/06/2016**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matrícula Nº **46808** - Rua Venezuela, Nº 154, Galpao 154 e 156, área de 2037,74 M2, Inscrição 80001969, CENTRO, Rio de Janeiro.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EBNU 45293 GXF** - **AV.12** - Aditamento
Matrícula Nº **46809** - Rua Br de Tefe, Nº 27, Edifício, Inscrição 80000169, CENTRO, Rio de Janeiro.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EBNU 45294 UKP** - **AV.12** - Aditamento
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação	2	178,46	3,56	35,69	8,92	8,92	7,14	26,56	0,52	269,77
Certidão de Prenotação	1	19,30	0,38	3,86	0,96	0,96	0,77	0,00	0,00	26,23
----- Total -----		197,76	3,94	39,55	9,88	9,88	7,91	26,56	0,52	296,00

Valor da tabela de Emolumentos: 296,00
Distribuição 5º Ofício: (RECEITA DE TERCEIROS): 0,00
Averbação. (AVERBAÇÃO DE TERCEIROS): 0,00
Consulta B.I.B.(RECEITA DE TERCEIROS): 0,00
Depósito Efetuado: 296,00
Complemento de Depósito.....: 0,00
Total.....: 296,00
Diferença: 0,00

O valor de cobrança do BIB, é recebido por esta serventia e repassado integralmente ao CGJ/RJ, referente a consulta ao Banco de Indiponibilidades, conforme provimento CGJ/RJ nº 67/2009, publicada no D.O de 30/09/2009.

O presente integra o documento nele identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado (s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº **149690**

Recebemos a quantia de R\$ **296,00** (duzentos e noventa e seis reais), pelos atos acima discriminados, de BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA, cujo título ficará disponível para entrega a partir de: 09/06/2016.

Rio de Janeiro, 07 de Junho de 2016.

Décio Luiz Gomes
Oficial Registrador
Mat. nº 90/230

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

Título : Inst.Particular (25/09/2015), referente a AVERBAÇÃO

CERTIFICO que o título foi prenotado no dia **29/04/2016** , sob o Nº **181666** , no livro 1-AB.

Tipo do Ato	Qtde.	Emolumentos	Lei 6370	Lei 3217	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	
Certidão de Prenotação	1	19,30	0,00	3,86	0,96	0,96	0,77	25,85
----- Total -----		19,30	0,00	3,86	0,96	0,96	0,77	25,85

IMPORTANTE: Esta certidão não comprova o registro de propriedade do imóvel.

Rio de Janeiro, 29 de Abril de 2016.

Décio Luiz Gomes
Oficial Registrador
Mat. nº 90/230

Marcelo A. T. de Carvalho
2º Oficial Substituto - 7º R. I.
Cadastro 94 / 1737 - CGJ / RJ

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EBJM 72291 GGS
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

