

JUCESP
09 03 20



JUCESP PROTOCOLO
0.191.333/20-7



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, como emissora,

MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM (conforme abaixo definida) com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Chucri Zaidan, 296, Vila Cordeiro, CEP 04583-110, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.588.838/0001-50e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 35.221.086.390, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**");

e, como agente fiduciário, representando os titulares das debêntures no âmbito da primeira emissão de debêntures da Emissora ("**Debenturistas**" e, individualmente, "**Debenturista**"),

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, inscrita no NIRE sob nº 35210504411, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**", vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"), nos termos e condições abaixo.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

1. AUTORIZAÇÃO



Handwritten signatures and initials, including a large 'R' and 'S'.

JUCESP
09 03 20

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora, realizada em 28 de fevereiro de 2020, na qual foram deliberadas e aprovadas (i) as condições da Emissão (conforme abaixo definida), nos termos do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (ii) a realização da oferta pública de distribuição com esforços restritos das Debêntures (conforme definido abaixo), nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários") e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e demais leis e regulamentações aplicáveis; (iii) a outorga, pela Emissora, das Garantias (conforme abaixo definida); e (iv) a autorização aos diretores da Emissora para adotarem todas e quaisquer medidas relacionadas à efetivação das deliberações citadas acima e celebrar todos os documentos necessários à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando a esta Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia, o Contrato de Distribuição e o Contrato de Depositário (conforme abaixo definidos), bem como eventuais aditamentos a estes documentos e demais documentos da Oferta, bem como autorizou a contratação de todos os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ("AGE da Emissora").

2. DOS REQUISITOS

2.1. A presente primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Emissora, ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente) será objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, e será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1. Arquivamento e Publicação da AGE da Emissora

2.1.1.1. A AGE da Emissora deverá, em até 30 dias contados da data do respectivo ato e até 01 (um) Dia Útil antes da primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida), ser registrada na JUCESP e publicada no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP"); e (ii) Diário do Comércio Jornal da Associações Comerciais do Estado de São Paulo ("Diário do Comércio" e, em conjunto com DOESP, os "Jornais da Emissora"), nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que a Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia simples da AGE da Emissora, devidamente registrados na JUCESP, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do referido registro.

2.1.2. Arquivamento e Registro da Escritura de Emissão



JUCESP
09 03 20

2.1.2.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados para registro na JUCESP em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso II e seu parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, devendo o registro dessa Escritura de Emissão na JUCESP ser realizado até a primeira Data de Integralização. A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original e uma via eletrônica (pdf) desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

2.1.2.2. Qualquer aditamento à presente Escritura de Emissão deverá conter, como seu anexo, a versão consolidada dos termos e condições da Escritura de Emissão, contemplando as alterações realizadas.

2.1.2.3. Caso a Emissora não providencie os protocolos nos prazos previstos nesta Cláusula 2.1.2 desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário poderá, nos termos do artigo 62, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, promover os registros acima previstos, devendo a Emissora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros, mediante o envio de comunicação pelo Agente Fiduciário nesse sentido, acompanhada dos comprovantes dos referidos custos e despesas, sem prejuízo da caracterização da ocorrência de hipótese de descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora.

2.1.3. Dispensa Automática de Registro na CVM

2.1.3.1. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos, sendo obrigatório, não obstante, o envio da comunicação de início da Oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, e da comunicação de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 ("Comunicação de Encerramento").

2.1.4. Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.4.1. Por se tratar de distribuição pública, com esforços restritos, a Oferta deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 16, inciso II, do "Código ANBIMA de Regulação e



JUCESP
09 03 20

Melhores Práticas para Ofertas Públicas ("Código ANBIMA"), em até 15 (quinze) dias contados da Comunicação de Encerramento.

2.1.5. Depósito, Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.1.5.1. As Debêntures serão depositadas para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; (b) observado o disposto na Cláusula 2.1.5.2 abaixo, negociação no mercado secundário por meio do Cetip21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), também administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente por meio da B3; e (c) custódia eletrônica na B3.

2.1.5.2. As Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) entre Investidores Qualificados (conforme abaixo definido); e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição por Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, condicionado ainda ao cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.1.5.3. O prazo de 90 (noventa) dias referente à restrição de negociação das Debêntures referido acima não será aplicável ao Coordenador Líder (conforme abaixo definido), na hipótese do exercício da garantia firme, conforme previsto no inciso II do artigo 13 da Instrução CVM 476, desde que sejam observadas as seguintes condições: (i) o Investidor Profissional adquirente das Debêntures observe o prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação, contado da data do exercício da garantia firme pelo Coordenador Líder; (ii) o Coordenador Líder verifique o cumprimento das regras previstas nos art. 2º e 3º da Instrução CVM 476; e (iii) a negociação das Debêntures seja realizada nas mesmas condições aplicáveis à Oferta, podendo o valor de transferência das Debêntures ser atualizado pela Remuneração (conforme abaixo definido).

2.1.5.4. Para fins desta Escritura de Emissão consideram-se (i) "Investidores Qualificados" aqueles investidores referidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539"); e (ii) "Investidores Profissionais" aqueles investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM 539, sendo



Handwritten initials and marks, including a large 'R' and a checkmark.

DUCEAP
09 03 20

certo que, nos termos do artigo 9º-C da Instrução da CVM 539, os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Secretaria da Previdência Social, administrada pelo Ministério da Economia.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social: (a) participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia, acionista ou quotista; (b) administração de bens próprios; (c) exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis, prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais; e (d) locação de imóveis.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. Esta é a primeira emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da emissão será de R\$132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão").

3.4. Banco Liquidante e Escriturador

3.4.1. O banco liquidante será o Banco Bradesco S.A. – Custódia de Terceiros, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, CEP 06.029-900, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante" e "Escriturador", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Banco Liquidante na prestação dos serviços de banco liquidante previstos nesta Escritura de Emissão).

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos captados por meio da Emissão serão destinados para (i) reperfilamento de passivo da Emissora, ou seja, liquidação antecipada do financiamento imobiliário contratado junto ao Banco Bradesco S.A. sob o nº 640.156-2, conforme aditado

DUCEAP
09 03 20

e, (ii) após tal liquidação antecipada, se ainda houver recursos, serão utilizados para reforço de capital de giro da Emissora.

3.5.2. A Emissora deverá enviar a declaração da utilização de recursos, bem como documentos comprobatórios quanto à utilização de recursos previstas nos itens (i) e (ii) acima, em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação feita pelo Agente Fiduciário.

3.6. Colocação e Procedimento de Distribuição

3.6.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade as Debêntures com a intermediação de determinada instituição financeira ("Oferta" e "Coordenador Líder", respectivamente), por meio do módulo MDA, administrado e operacionalizado pela B3, conforme termos e condições do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob Regime de Garantia Firme, da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora ("Contrato de Distribuição").

3.6.2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 ("Plano de Distribuição"), conforme previsto no Contrato de Distribuição. Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição das Debêntures por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Adicionalmente, os fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos acima, conforme o parágrafo primeiro do artigo 3º da Instrução CVM 476. Exceção feita às Debêntures subscritas pelo Coordenador Líder em decorrência do exercício de garantia firme de colocação, observando-se ainda o parágrafo único do referido artigo 13 da Instrução CVM 476 e desde que a Emissora esteja em dia com o cumprimento das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.6.2.1 O Coordenador Líder e a Emissora comprometem-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e

JURÍDICO

7

8

Handwritten marks: a large 'X' and a signature.

JUCESP
09 03 20

páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 2º, parágrafo único, da Instrução CVM 476.

3.6.2.2 A Emissora obriga-se a: (a) não contatar ou fornecer informações acerca da Emissão ou da Oferta a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (b) informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil (conforme abaixo definido) imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

3.6.2.3 Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

3.6.2.4 Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente de ordem cronológica.

3.6.3. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição descrito nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Valor Nominal Unitário

4.1.1.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.2. Quantidade de Debêntures

4.1.2.1. Serão emitidas 132.000.000 (cento e trinta e dois milhões) debêntures ("Debêntures").



JUCEAP
09 03 20

4.1.3. *Número de Séries*

4.1.3.1. A Emissão será realizada em série única.

4.1.4. *Data de Emissão*

4.1.4.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 28 de fevereiro de 2020 ("Data de Emissão").

4.1.5. *Prazo e Data de Vencimento*

4.1.5.1. O vencimento final das Debêntures ocorrerá em 28 de fevereiro de 2026 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado e/ou de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão.

4.1.6. *Forma e Emissão de Certificados*

4.1.6.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados.

4.1.7. *Comprovação de Titularidade das Debêntures*

4.1.7.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato das Debêntures emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela B3 em nome do Debenturista, quando as Debêntures estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

4.1.8. *Conversibilidade e Permutabilidade*

4.1.8.1. As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, tampouco permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza.

4.1.9. *Espécie*

4.1.9.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real.



9
8
R
f

09 03 20

4.2. *Preço de Subscrição e Forma de Integralização*

4.2.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas no mercado primário preferencialmente em uma única data, pelo seu Valor Nominal Unitário, podendo ser realizada com ágio ou deságio, desde que aplicado em igualdade de condições a todos os investidores em cada data de integralização ("Preço de Subscrição"). A integralização das Debêntures será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição das Debêntures, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. A data em que ocorrer a primeira integralização das Debêntures será denominada "Data de Integralização". Caso não ocorra a subscrição e a integralização da totalidade das Debêntures na Data de Integralização, o Preço de Subscrição para as Debêntures que forem integralizadas a ós a primeir. Dat

JUCESP
09 03 20

4.2. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.2.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas no mercado primário preferencialmente em uma única data, pelo seu Valor Nominal Unitário, podendo ser realizada com ágio ou deságio, desde que aplicado em igualdade de condições a todos os investidores em cada data de integralização ("Preço de Subscrição"). A integralização das Debêntures será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição das Debêntures, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. A data em que ocorrer a primeira integralização das Debêntures será denominada "Data de Integralização". Caso não ocorra a subscrição e a integralização da totalidade das Debêntures na Data de Integralização, o Preço de Subscrição para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração até a data de sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

4.3. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário

4.3.1. Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

4.4. Remuneração

4.4.1. **Remuneração das Debêntures.** As Debêntures farão jus a juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de 1 (um) dia, denominadas "Taxa DI *over extra-grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 1,34% (um inteiro e trinta e quatro centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida), o que ocorrer por último até a data do efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures ou na data do efetivo pagamento das Debêntures, conforme aplicável.



Handwritten initials and marks, including a large 'P' and several smaller marks.

JUCESP
09 03 20

4.4.1.1. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

J valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* (Sobretaxa), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

FatorDI produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado a partir da data de início de cada Período de Capitalização (inclusive), até o final de cada Período de Capitalização das Debêntures (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$k=1$$

onde:

npi número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

TDI_k Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

JUCESP
09 03 20

onde:

DI_k Taxa DI divulgada pela S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread Fator de juros devido à sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

spread 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos); e

DP número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$ sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e

(iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

4.4.1.2. Define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada

→ 6 f
R

DUCE SP
09 03 20

Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

4.4.2. Indisponibilidade da Taxa DI

4.4.2.1. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão não houver divulgação da Taxa DI pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, será aplicada na apuração de TDI_k a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) Dias Úteis, aplicar-se-á o disposto na Cláusula 4.4.2.2 abaixo.

4.4.2.2. No caso de ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial ("Evento de Ausência da Taxa DI"), o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do Evento de Ausência da Taxa DI, convocar Assembleia Geral de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura de Emissão), para que os Debenturistas deliberem, de comum acordo com a Emissora e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM nº 13, de 14 de março de 2003, e/ou regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir os parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação do novo parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a última Taxa DI divulgada até a data da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI aplicável.

4.4.2.3. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definidas) ou caso não haja quórum de instalação e/ou deliberação em segunda convocação da referida Assembleia Geral de Debenturistas, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada nos termos da Cláusula 4.4.2 acima, sem acréscimo de qualquer prêmio, sendo que



Handwritten signature and initials.

DUE SP
09 03 20

para cálculo da Remuneração com relação às Debêntures a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de TDI_k o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.4.2.4. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, a referida Assembleia Geral não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, sendo utilizada a última Taxa DI divulgada até a data da divulgação, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI aplicável.

4.4.3. Pagamento da Remuneração

4.4.3.1. A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, sempre no dia 28 de cada mês, em parcelas consecutivas, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 28 de março de 2020, e o último pagamento devido na Data de Vencimento das Debêntures (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), exceto nas hipóteses de declaração de vencimento antecipado e/ou de Resgate Antecipado Facultativo Total.

4.4.3.2. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão das Debêntures aqueles que forem titulares de Debêntures ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

4.5. Repactuação Programada

4.5.1. Não haverá repactuação programada das Debêntures.

4.6. Amortização Ordinária das Debêntures

4.6.1. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, será pago em 72 (setenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, todo dia 28 de cada mês, sendo o primeiro pagamento devido em 28 de março de 2020 e o último pagamento devido na Data de Vencimento das Debêntures, conforme cronograma constante do Anexo III a esta Escritura de Emissão, exceto nas hipóteses de declaração de vencimento antecipado e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total.

4.7. Condições de Pagamento



Handwritten signatures and initials.

DUCESP
09 03 20

4.7.1. Local de Pagamento e Imunidade Tributária

4.7.1.1. Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na B3, os referidos pagamentos serão efetuados conforme os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante e pelo Escriturador.

4.7.1.2. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante e ao Escriturador, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 15 (quinze) Dias Úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

4.7.1.3. O Debenturista que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, nos termos da Cláusula 4.7.1.2 acima, e que: (i) tenha essa condição alterada e/ou revogada por disposição normativa; (ii) deixe de atender as condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável; (iii) tenha essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente; ou (iv) tenha esta condição alterada e/ou revogada por qualquer outra razão que não as mencionadas nesta Cláusula, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Banco Liquidante, ao Escriturador e ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Banco Liquidante, pelo Escriturador, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora.

4.7.1.4. Mesmo que tenha recebido a documentação referida na Cláusula 4.7.1.2 acima, e desde que tenha fundamento legal para tanto, fica facultado à Emissora depositar em juízo ou descontar de quaisquer valores relacionados às Debêntures a tributação que entender devida.

4.7.2. Prorrogação dos Prazos

4.7.2.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos e as datas de pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente desta Escritura de Emissão, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos



Handwritten initials and marks, including 'RS' and a large 'P'.

DUCESP
09 03 20

pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou dia declarado feriado nacional.

4.7.2.2. Entende-se por "Dia Útil" qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.7.3. Encargos Moratórios

4.7.3.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, que continuará sendo calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e (b) multa não compensatória de 2,00% (dois por cento) (em conjunto, "Encargos Moratórios").

4.7.4. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.7.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7.3 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento da obrigação, no caso de impontualidade no pagamento.

4.8. Publicidade

4.8.1. Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente publicados nos Jornais da Emissora ou aquele jornal que vier a ser contratado em seu lugar pela Emissora, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (<http://www.edificiotorrez.com.br>) conforme estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, observando o disposto da Instrução CVM nº 358, de 3 de



Handwritten marks: a large 'Y' or '1' and a signature-like mark.

DUCE SP
09 03 20

janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358") bem como as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade e os prazos legais.

4.8.2. Observado o disposto da Clausula 2.1.1.2 acima, caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário e publicar, nos jornais anteriormente utilizados, aviso aos Debenturistas informando o novo jornal de publicação.

4.9. Garantias

A Emissora, para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade de quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), constituirá em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, (i) alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo I ("Imóveis"), na forma da minuta anexa como Anexo II desta Escritura de Emissão, na mesma data em que for entregue à Emissora o Termo de Liberação (conforme definido abaixo), ficando desde já estabelecido que não será necessária a realização de qualquer ato societário da Emissora ou de Assembleia Geral de Debenturistas para formalização e/ou aprovação de referido instrumento ("Contrato de Alienação Fiduciária" e "Alienação Fiduciária", respectivamente); e (ii) previamente à primeira Data de Integralização, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, cessão fiduciária (a) de determinados recebíveis de titularidade da Emissora advindos de operações realizadas ou a serem realizadas pela Emissora, formalizados por meio da totalidade dos contratos de locação dos Imóveis ("Recebíveis"), e (b) dos recursos depositados ou a serem depositados nas referidas contas vinculadas ("Cessão Fiduciária" e quando em conjunto com a Alienação Fiduciária, as "Garantias"), nos termos do "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária, os "Contratos de Garantia") e do contrato de prestação de serviços custódia de recursos financeiros, a ser celebrado entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o banco depositário das referidas contas vinculadas ("Contrato de Depositário").

DUCE SP
09 03 20

4.9.1. O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser registrado nos competentes cartórios de títulos e documentos do domicílio de cada um dos seus signatários até a primeira Data de Integralização, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

4.9.2. O Contrato de Alienação Fiduciária deverá ser celebrado na mesma data em que for obtido pela Emissora o Termo de Liberação (conforme abaixo definido) para cancelamento da garantia hipotecária constituída e existente sobre os Imóveis em favor do Banco Bradesco S.A. nos termos do "*Instrumento Particular com Garantia Hipotecária e Outras Avenças – Contrato nº 640.156-2*", celebrado em 27 de maio de 2011, conforme aditado ("Termo de Liberação").

4.9.2.1. A Emissora se obriga a, na data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, protocolar perante os competentes cartórios de registro de imóveis (i) o Termo de Liberação; e (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária, conjuntamente e simultaneamente.

4.9.2.2. Os registros (i) do Termo de Liberação e (ii) do Contrato de alienação Fiduciária perante os competentes cartórios de registro de imóveis deverão ser obtidos pela Emissora no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da respectiva celebração, os quais prorrogáveis automaticamente uma única vez por mais 30 (trinta) dias exclusivamente no caso de ser formulada exigência para registro pelos cartórios competentes, desde que cópia de tal exigência seja apresentada pela Emissora dentro do prazo inicial de registro de 30 (trinta) dias.

5. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AQUISIÇÃO FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

5.1.1. Resgate Antecipado Facultativo Total. A Emissora poderá, ao seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos Debenturistas, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) das Debêntures, mediante o envio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

5.1.1.1. Em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total, com o consequente cancelamento das Debêntures, os Debenturistas farão jus ao pagamento (i) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração *proporcional ao que está sendo amortizado de saldo do Valor Nominal*

DUCE SP
09 03 20

Unitário, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, e (iii) de eventuais Encargos Moratórios (se houver) ("Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total"), acrescidos de prêmio *flat* calculado da seguinte forma (inclusive se o Resgate Antecipado Facultativo Total for realizado em uma Data de Pagamento da Remuneração ou data em que ocorrer amortização ordinária das Debêntures) ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total I");

Data de Resgate Antecipado Facultativo Total I	Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total I
Data de Emissão (inclusive) a 28/02/2021 (inclusive)	0,95% (noventa e cinco centésimos por cento)
01/03/2021 (inclusive) a 28/02/2022 (inclusive)	0,80% (oito décimos por cento)
01/03/2022 (inclusive) a 28/02/2023 (inclusive)	0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento)
01/03/2023 (inclusive) a 28/02/2024 (inclusive)	0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento)
29/02/2024 (inclusive) a 28/02/2025 (inclusive)	0,40% (quatro décimos por cento)
01/03/2025 (inclusive) a Data de Vencimento (exclusive)	0,30% (três décimos por cento)

5.1.1.2. Exclusivamente, no caso da Emissora solicitar aprovação prévia dos Debenturistas para alteração do Controle societário, conforme exceção tratada na Cláusula 5.4.1.1.(m) abaixo, e não obtiver êxito, a Emissora terá a opção de realizar, uma única vez e desde que (i) após celebração de documento irrevogável e irretratável da operação que resultará na alteração do Controle societário da Emissora; e (ii) antes da efetiva conclusão da alteração de Controle societário, o Resgate Antecipado Facultativo Total, pelo Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescidos de prêmio calculado da seguinte forma (inclusive se o Resgate Antecipado Facultativo Total for realizado em uma Data de Pagamento da Remuneração ou data em que ocorrer amortização ordinária das Debêntures ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total II")):

✓

DUCE SP
09 03 20

5.1.1.7. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser obrigatoriamente canceladas.

5.2. Aquisição Facultativa

5.2.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures, desde que observe o disposto no artigo 55, parágrafo 3º e incisos I e II, da Lei das Sociedades por Ações, nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e na regulamentação aplicável da CVM, condicionado ao aceite do respectivo Debenturista vendedor: (a) por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração e, se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos, devendo o fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora; ou (b) por valor superior ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração e, se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos, desde que observe as regras expedidas pela CVM e aquelas previstas na Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures.

5.3. Amortização Extraordinária Facultativa

5.3.1. A Emissora poderá, a partir da Data de Emissão, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos Debenturistas, realizar a amortização extraordinária facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, mediante o envio de Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo) ("Amortização Extraordinária Facultativa").

5.3.2. O valor da Amortização Extraordinária Facultativa devido pela Emissora será equivalente ao percentual (i) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizado, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso) até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; (iii) de eventuais Encargos Moratórios (se houver); e (iv) de prêmio de amortização antecipada, incidente sobre o somatório dos valores indicados nos

DUCEAP
09 03 20

Data de Resgate Antecipado Facultativo Total II	Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total II
Data de Emissão (inclusive) a 28/02/2021 (inclusive)	0,60% (sessenta décimos por cento)
01/03/2021 (inclusive) a 28/02/2022 (inclusive)	0,50% (cinquenta décimos por cento)
01/03/2022 (inclusive) a 28/02/2023 (inclusive)	0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento)
01/03/2023 (inclusive) a 28/02/2024 (inclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
29/02/2024 (inclusive) a 28/02/2025 (inclusive)	0,30% (três e décimos por cento)
01/03/2025 (inclusive) a Data de Vencimento (exclusive)	0,20% (dois décimos por cento)

5.1.1.3. Observado o disposto nas Cláusulas 5.1.1 e 5.1.1.1 e 5.1.1.2 acima, o Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação individual a todos os Debenturistas do Resgate Antecipado Facultativo Total, com cópia para o Agente Fiduciário, ou publicação pela Emissora de anúncio dirigido a todos os Debenturistas, nos termos da Cláusula 4.8 acima ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total"), com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ("Data do Resgate Antecipado Facultativo Total"), que deverá, necessariamente, ser um Dia Útil. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverão constar (i) a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (ii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.1.4. O Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser comunicado à B3, ao Banco Liquidante e ao Escriturador com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da Data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.1.5. O pagamento das Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado (i) por meio dos procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (ii) mediante depósito em contas correntes indicadas pelos Debenturistas a ser realizado pelo Banco Liquidante e/ou pelo Escriturador, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

5.1.1.6. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

20

JURÍDICO

DUCE SP
09 03 20

itens (i) a (iii) acima, correspondente ao percentual previsto na tabela abaixo (“Valor de Amortização Extraordinária Facultativa”).

Data da Amortização Extraordinária Facultativa	Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa
Data de Emissão (inclusive) a 28/02/2021 (inclusive)	0,95% (noventa e cinco centésimos por cento)
01/03/2021 (inclusive) a 28/02/2022 (inclusive)	0,80% (oito décimos por cento)
01/03/2022 (inclusive) a 28/02/2023 (inclusive)	0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento)
01/03/2023 (inclusive) a 28/02/2024 (inclusive)	0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento)
29/02/2024 (inclusive) a 28/02/2025 (inclusive)	0,40% (quatro e décimos por cento)
01/03/2025 (inclusive) a Data de Vencimento (exclusive)	0,30% (três décimos por cento)

5.3.3. Para fins desta Cláusula 5.3.1., o comunicado de amortização antecipada deverá ser realizado por meio de publicação de comunicação aos Debenturistas, nos termos da Cláusula 4.8. desta Escritura de Emissão, ou comunicado individual a ser direcionado à totalidade dos Debenturistas, em ambos casos com cópia ao Agente Fiduciário, à B3, ao Banco Liquidante e ao Escriturador, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência contados da data prevista para realização da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Data da Amortização Extraordinária Facultativa”), deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo necessariamente: (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (ii) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”).

5.3.4. A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser comunicada à B3, ao Banco Liquidante e ao Escriturador com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da Data da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.3.5. O pagamento das Debêntures objeto de Amortização Extraordinária Facultativa será realizado (i) por meio dos procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (ii) mediante depósito em contas correntes indicadas pelos

JUCEAP
09 03 20

Debenturistas a ser realizado pelo Banco Liquidante e/ou pelo Escriturador, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

5.4. Vencimento Antecipado

5.4.1. Observado o disposto nas Cláusulas 5.4.1.1 e 5.4.1.2 e seguintes desta Escritura de Emissão, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, terão o direito de declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento pela Emissora do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme o caso) até a data do efetivo pagamento, e dos Encargos Moratórios, se houver, a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nas Cláusula 5.4.1.1 e 5.4.1.2 abaixo ("Eventos de Inadimplemento"):

5.4.1.1. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento indicados abaixo, e que não sejam sanados nos respectivos prazos de cura, quando estabelecidos, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures. Neste caso, o Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento do referido evento, deverá declarar vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ou de realização de Assembleia Geral de Debenturistas, todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas:

- (a) inadimplemento pela Emissora, de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do descumprimento (sem prejuízo dos Encargos Moratórios);
- (b) declaração de vencimento antecipado de Dívidas Financeiras (conforme definido abaixo) da Emissora e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas;
- (c) descumprimento, pela Emissora e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas, de sentença arbitral ou administrativa ou sentença judicial, para a qual não seja obtido tempestivamente ou admissível efeito suspensivo de sua aplicabilidade e/ou exigibilidade, proferida por autoridade competente contra a Emissora e/ou qualquer de suas respectivas Controladas, em valor individual ou agregado e igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;



JURÍDICO
09 03 20

- (d) constatação de que as declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia ou no Contrato de Depositário, conforme aplicável, sejam comprovadamente falsas ou enganosas;
- (e) apresentação (i) de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência (em qualquer caso, independentemente do deferimento), (ii) pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal e/ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005), ou ainda, (iii) decretação de falência, (iv) de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Emissora e/ou suas respectivas Controladas e/ou Controladoras;
- (f) transformação da Emissora de sociedade por ações em qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (g) alteração do objeto social da Emissora que modifique suas principais atividades atualmente praticadas de forma a alterar seu respectivo principal setor de atuação;
- (h) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora;
- (i) se esta Escritura de Emissão e/ou seus aditamentos, ou qualquer uma de suas disposições relevantes forem declaradas inválidas, nulas, ineficazes ou inexequíveis por qualquer decisão judicial, lei, decreto, ato normativo ou qualquer outro expediente legal, regulamentar ou administrativo;
- (j) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e/ou no Contrato de Depositário;
- (k) questionamento, pela Emissora ou por quaisquer de suas Controladas, da validade ou exequibilidade desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia, do Contrato de Depositário e/ou qualquer outro documento relacionado à Oferta ou qualquer uma de suas disposições e/ou seus aditamentos;
- (l) constituição de qualquer ônus, penhor, direito de garantia, usufruto, encargo, gravame, ou qualquer outra restrição ou limitação, ainda que sob promessa ou condição suspensiva, sobre quaisquer dos ativos objeto das Garantias;

09 03 20

- (m) alienação, venda, transferência, cessão, ou qualquer outra forma de disposição de quaisquer dos ativos objeto das Garantias;
- (n) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, exceto (i) mediante a prévia e expressa autorização da totalidade dos Debenturistas; ou (ii) por alterações do Controle acionário direto, desde que o Controle indireto permaneça inalterado;
- (o) realização, pela Emissora ou suas Controladas, de qualquer mútuo ou endividamento a quaisquer pessoas física ou jurídica Controladoras, sob o Controle comum e/ou coligadas da Emissora ou fundos de investimento cuja base de investidores seja constituída exclusivamente or es oa fis

JURIS
09 03 20

- (m) alienação, venda, transferência, cessão, ou qualquer outra forma de disposição de quaisquer dos ativos objeto das Garantias;
- (n) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, exceto (i) mediante a prévia e expressa autorização da totalidade dos Debenturistas; ou (ii) por alterações do Controle acionário direto, desde que o Controle indireto permaneça inalterado;
- (o) realização, pela Emissora ou suas Controladas, de qualquer mútuo ou endividamento a quaisquer pessoas física ou jurídica Controladoras, sob o Controle comum e/ou coligadas da Emissora ou fundos de investimento cuja base de investidores seja constituída exclusivamente por pessoas física ou jurídica Controladoras, coligadas, e/ou sob Controle comum da Emissora, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros ou parentes até o 2º (segundo) grau;
- (p) redução do capital social da Emissora, exceto se (i) para absorção de prejuízos acumulados de exercícios anteriores, nos termos do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) mediante a prévia e expressa aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação;
- (q) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (r) condenação, ainda que em primeira instância, da Emissora em qualquer procedimento judicial ou administrativo em razão da prática, pela Emissora e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, proveito criminoso da prostituição ou danos relevantes ao meio ambiente ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
- (s) distribuição e/ou pagamento de quaisquer dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja inadimplente com alguma das obrigações das Debêntures e/ou em mora com as obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou do Contrato de Depositário, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, limitados a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Emissora que poderão ser distribuídos independentemente de a Emissora estar inadimplente com qualquer obrigação das Debêntures;

JUCESP
09 03 20

- (t) ocorrência de alteração do Controle societário ou acionário, direto ou indireto, da Emissora, exceto (i) mediante a prévia e expressa aprovação dos Debenturistas ou (b) por alterações do societário ou acionário direto que não resultem em alteração do Controle societário ou acionário ou indireto;
- (u) violação pela Emissora e/ou por suas Controladas, Controladoras, Coligadas, sociedades sob Controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores e/ou funcionários de qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei nº 12.846"), o Decreto nº 8.420/15 e desde que aplicável, a *US Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (em conjunto, as "Leis Anticorrupção") (i) pela Emissora, ou (ii) por suas respectivas Controladas, administradores e membros do conselho de administração, agindo em benefício da Emissora; ou
- (v) não ocorrência (i) do protocolo ou (ii) do registro do Termo de Liberação e do Contrato de Alienação Fiduciária nos respectivos cartórios competentes, nos respectivos prazos previstos nas Cláusula 4.9.2.1 e 4.9.2.2, respectivamente.

5.4.1.2. Na ocorrência dos demais Eventos de Inadimplemento listados abaixo que não sejam sanados nos respectivos prazos de cura, quando estabelecidos, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência do referido evento, Assembleia Geral de Debenturistas, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (conforme regras e quórum abaixo estabelecidos):

- (a) constatação de que as declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia ou no Contrato de Depositário, conforme aplicável, sejam incorretas ou incompletas;
- (b) inadimplemento de Dívidas Financeiras (conforme definido abaixo) da Emissora e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas, em valor individual ou agregado e igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (c) descumprimento, pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia ou no Contrato de Depositário que não seja regularizado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do contados da data do

JUCESP
09 03 20

descumprimento ou no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar conhecimento, o que ocorrer primeiro;

- (d) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Emissora e/ou qualquer de suas respectivas Controladas, com valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões reais), ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo para pagamento indicado pelo cartório de protestos, salvo se, (i) no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido protesto, este for cancelado e/ou sustado e/ou garantido em juízo; ou, ainda, (ii) se no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido protesto, tiver a sua exigibilidade suspensa;
- (e) condenação, ainda que em primeira instância, da Emissora ou qualquer de suas respectivas Controladas, para a qual não seja obtido tempestivamente ou admissível efeito suspensivo de sua aplicabilidade e/ou exigibilidade, em valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se a Emissora garantir o valor integral de tal condenação em juízo;
- (f) descumprimento pela Emissora, até o vencimento das Debêntures, do Índice de Cobertura das obrigações das Debêntures, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (g) arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra constrição determinada por autoridade judicial sobre os bens e direitos decorrentes das Garantias;
- (h) realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir compulsoriamente os bens objeto das Garantias;
- (i) se ocorrer a cassação, não renovação, cancelamento ou suspensão das autorizações ou licenças (incluindo ambientais) da Emissora ou de suas Controladas, exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais que sejam necessárias ao exercício das atividades, exceto por aquelas (i) questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial pela Emissora e/ou Controladas, desde que obtida medida judicial com efeito suspensivo de sua aplicabilidade e/ou exigibilidade; ou (ii) licenças e/ou autorizações em processo de renovação tempestivo;

f

DUCE SP
09 03 20

- (j) interrupção ou suspensão das operações comerciais da Emissora e/ou de suas Controladas, como assim praticadas no curso ordinário de seus negócios, por período igual ou superior a 30 (trinta) dias; ou
- (k) se os Contratos de Garantia, o Contrato de Depositário e/ou seus aditamentos, ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas, ineficazes ou inexecutáveis por qualquer decisão judicial, lei, decreto, ato normativo ou qualquer outro expediente legal, regulamentar ou administrativo, exceto se a Emissora (i) obter medida judicial em 5 (cinco) Dias Úteis suspendendo os efeitos de tal invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade; e/ou (ii) no prazo de até 10 (dez) dias contados da verificação da referida invalidade, nulidade, ineficácia, inexecutabilidade ou insuficiência, apresentar nova(s) garantia(s) a ser(em) constituída(s) em termos satisfatórios para os Debenturistas, conforme termos, prazos e condições a serem aprovados pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas.

5.4.2. A Emissora deverá informar o Agente Fiduciário quanto à ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento em até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência.

5.4.3. Nas Assembleias Gerais de Debenturistas mencionadas na Cláusula 5.4.3 acima, que serão instaladas de acordo com os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão, os Debenturistas poderão optar, por deliberação de titulares que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures.

5.4.3.1. Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada na Cláusula 5.4.1.2 acima por falta de quórum em segunda convocação; ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade de não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, prevista acima, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

5.4.4. Em caso de declaração do vencimento antecipado automático ou não automático das Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta protocolada à Emissora, com cópia à B3, informando tal evento, e a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do envio da notificação enviada pelo Agente Fiduciário sobre a ocorrência do vencimento antecipado, efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, acrescido da respectiva Remuneração devida e não paga, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de

DUCE SP
09 03 20

Integralização, ou da data do pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão incluindo, mas não se limitando aos Encargos Moratórios, se aplicáveis.

5.4.5. A B3 e o Banco Liquidante deverão ser imediatamente comunicados, por meio de correspondência encaminhada pelo Agente Fiduciário, da declaração do vencimento antecipado e realização do pagamento das Debêntures.

5.4.6. Para os fins desta Escritura de Emissão qualquer referência a (i) “Controle”, “Controladora” ou “Controlada” previstas nesta Escritura de Emissão deverão ser entendidas conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) “Dívida Financeira” deverá ser entendido como qualquer forma de endividamento financeiro, local ou internacional, oriunda de dívidas financeiras, bancárias, operações de mercado de capitais, mútuos com terceiros, avais, securitização, antecipação de recebíveis, arrendamento mercantil, financiamento à exportação ou importação, fianças e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras da Emissora.

6. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

6.1. A Emissora, até a liquidação de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, adicionalmente obriga-se a:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: (i) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme aplicável, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria dos Auditores Independentes; e (ii) declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas ou o Agente Fiduciário; (3) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e



Handwritten initials and a large number 6.

DUCE SP
09 03 20

(4) seus bens foram mantidos devidamente assegurados, observada a Cláusula 6.1(xi) abaixo;

- (b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso necessário para o atendimento de solicitação por autoridade competente, conforme comprovado pelo Agente Fiduciário à Emissora, qualquer informação relacionada com a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
 - (c) informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento em até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, devendo ainda a Emissora, fornecer ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil após o recebimento da solicitação, as informações adicionais que este possa solicitar sobre a falta de cumprimento em causa, incluindo quanto a medidas tomadas ou a tomar pela Emissora com o fim de sanar a falta de cumprimento em questão; e
 - (d) enviar o seu organograma, os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada ("Instrução CVM 583"), que forem necessários e solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os Controladores, as Controladas, o Controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social.
- (ii) atender integralmente as obrigações previstas na Instrução CVM 476, incluindo, mas não se limitando, as obrigações previstas no artigo 17, conforme abaixo transcritas:
- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

DUCESP
09 03 20

- (b) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos Auditores Independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
 - (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos Auditores Independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (e) por um prazo de 3 (três) anos contados da respectiva data de divulgação, manter os documentos mencionados na alínea (c) e (d) acima em sua página na rede mundial de computadores;
 - (f) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário;
 - (h) fornecer as informações solicitadas pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, conforme aplicável; e
 - (i) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual elaborado pelo Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 7.3(xv) abaixo e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (e) acima.
- (iii) enviar à B3 os documentos e informações exigidas por esta entidade no prazo solicitado; assim como atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado B3 nº 028/09, de 02 de abril de 2009;
- (iv) convocar, nos termos desta Escritura de Emissão, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que se relacionem com a presente Emissão caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da presente Escritura de Emissão, mas não o faça;



Handwritten initials and a signature.

DUCEAP
09 03 20

- (v) informar por escrito ao Agente Fiduciário, na mesma data de sua ocorrência, a convocação de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas convocada pela Emissora;
- (vi) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitada e convocada nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (vii) cumprir plenamente com as disposições do artigo 48 (com exceção do inciso III) da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), conforme alterada.
- (viii) manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Escriturador, o Banco Liquidante, o banco depositário das contas vinculadas em que serão depositados os Recebíveis, objeto da Cessão Fiduciária, o Agente Fiduciário e a B3, além de tomar todas as providências necessárias para a manutenção e negociação das Debêntures, bem como a manutenção Cessão Fiduciária;
- (ix) manter em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Debenturistas, para assegurar-lhes tratamento eficiente, ou contratar instituições autorizadas a prestar este serviço;
- (x) notificar em até 3 (três) Dias Úteis o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração nas condições (financeiras ou outras) ou nos negócios da Emissora que possa impossibilitar ou dificultar de forma o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações principais e acessórias decorrentes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- (xi) manter seguros patrimoniais conforme práticas correntes em seu setor de atuação;
- (xii) não realizar operações fora do seu objeto social ou praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e com esta Escritura de Emissão;
- (xiii) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, salvo aquelas leis, regras, regulamentos e/ou ordens cuja aplicação esteja sendo contestada em juízo ou administrativamente, conforme o caso, pela Emissora e que tenha-se obtido medida

DUCE SP
09 03 20

judicial com efeito suspensivo de sua aplicabilidade e/ou exigibilidade, ou medida administrativa com efeito similar;

- (xiv) manter válidas, eficazes, regulares, em perfeita ordem e em pleno vigor as licenças, concessões, autorizações, alvarás ou aprovações essenciais ao regular funcionamento da Emissora e de suas Controladas, inclusive ambientais, bem como para a assinatura desta Escritura de Emissão e dos documentos da Oferta e ao cumprimento de todas as obrigações neste e naqueles previstas, ressalvados os casos em que a Emissora comprove que possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas licenças, concessões, autorizações, permissões, alvarás ou aprovações, ou nos casos em que tais licenças, concessões, autorizações, permissões, alvarás ou aprovações estejam em processo tempestivo de renovação perante os órgãos ou autoridades competentes;
- (xv) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, entregando ao Agente Fiduciário os comprovantes, quando solicitado, salvo por aqueles questionados nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa, e desde que não afete a capacidade da Emissora cumprir com suas obrigações assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão;
- (xvi) efetuar o pagamento de todas as despesas despendidas pelo Agente Fiduciário que venham a ser comprovadamente necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- (xvii) utilizar os recursos disponibilizados em função deste título exclusivamente, conforme destinação de recursos descrita na Cláusula 3.5.1 desta Escritura de Emissão, sempre em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
- (xviii) cumprir as normas de ordem socioambiental aplicáveis à Emissora, suas atividades e projetos, a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional, e adotar todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias

DUE SP
09 03 20

destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais, salvo nos casos em que, esteja discutindo a aplicabilidade da norma, lei, regulamento ou ordem nas esferas administrativa ou judicial, e desde que tal discussão gere efeito suspensivo com relação à exigibilidade da aplicação de referida norma;

- (xix) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas relativas à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, bem como obter e manter válidas todas as licenças ambientais, bem como todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, apresentando ao Agente Fiduciário, sempre que por este solicitado é em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida solicitação, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste item;
- (xx) proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, bem como orientar seus clientes e prestadores de serviço adotarem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;
- (xxi) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil;
- (xxii) cumprir e fazer com que suas Controladas, administradores, funcionários e membros do conselho de administração, agindo em benefício da Emissora, cumpram as normas aplicáveis, nacionais ou estrangeiras, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, devendo: (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme

DUCEAP
09 03 20

aplicável, no interesse ou para seu benefício e/ou de suas Controladas; (c) realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária; (d) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, inclusive violações às Leis Anticorrupção, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário;

- (xxiii) não celebrar qualquer contrato ou acordo ou praticar qualquer ato que restrinja os bens e direitos decorrentes dos Contratos de Garantia ou, ainda, que limite a capacidade do Agente Fiduciário de, em um cenário de execução, vender ou de outra forma dispor dos bens e direitos decorrentes dos Contratos de Garantia, no todo ou em parte, nos termos e condições dispostos nos Contratos de Garantia;
- (xxiv) abster-se, até o envio da Comunicação de Encerramento da Oferta, de (a) divulgar ao público informações referentes à Emissão e/ou à Oferta, exceto em relação às informações divulgadas no mercado no curso normal das atividades da Emissora, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; (b) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão; e (c) negociar valores mobiliários de sua emissão, salvo nas hipóteses previstas no artigo 48 da Instrução CVM 400;
- (xxv) arcar com todos os custos decorrentes: (i) da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3 e na ANBIMA; (ii) de registro e de publicação das aprovações e dos atos societários necessários à realização da Emissão e da Oferta, bem como à constituição da Cessão Fiduciária; (iii) de registro desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e seus eventuais aditamentos, nos termos desta Escritura de Emissão; e (iv) das despesas com a contratação do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante, do Escriturador e das demais partes envolvidas na realização da Emissão e da Oferta;
- (xxvi) não realizar, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, outra oferta pública da mesma espécie de valores mobiliários dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM;

JUCEAP
09 03 20

- (xxvii) manter em vigor todos os contratos necessários para a viabilidade da condução de seus negócios, conforme práticas de mercado para o setor de atuação da Emissora; e
- (xxviii) manter as Debêntures registradas para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência das Debêntures, arcando com os custos do referido registro.

7. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1. A Emissora constitui e nomeia a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda como agente fiduciário desta Emissão, o qual expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação atualmente em vigor e da presente Escritura de Emissão, representar a comunhão de Debenturistas perante a Emissora.

7.1.1. O Agente Fiduciário declara, nesta data:

- (i) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e artigo 6º da Instrução CVM 583;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (iii) aceitar integralmente a presente Escritura de Emissão e todas as suas Cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações previstas neste instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (vii) que esta Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia e o Contrato de Depositário constituem obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;

6



Handwritten marks: a checkmark and the number 27.

JUCESP
09 03 20

- (viii) que a celebração desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Contrato de Depositário, bem como o cumprimento de suas obrigações previstas em tais instrumentos não infringe qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;
- (x) a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura de Emissão tem poderes bastantes para tanto; e
- (xi) para fins do disposto na Instrução CVM 583, na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, que não exerce a função de agente fiduciário de debêntures de emissão da Emissora, ou em sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo.

7.2. Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro motivo de vacância do Agente Fiduciário, este deverá ser substituído dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas que deverá escolher novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído ou por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

7.2.1. Na hipótese de a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido na Cláusula 7.2 acima, caberá à Emissora efetuar-la.

7.2.2. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

7.2.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, solicitando sua substituição.

7.2.4. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento da distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, desde que a

JUCESP
09 03 20

substituição não resulte em remuneração ao novo agente fiduciário superior a ora avençada. Aplica-se à assembleia referida nesta Cláusula o disposto na Cláusula 7.2 acima.

7.2.5. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, observadas as formalidades previstas na Cláusula 2.1.2 acima.

7.2.6. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a data da quitação integral das obrigações da Emissora previstas na presente Escritura de Emissão ou até sua efetiva substituição.

7.2.7. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.

7.2.8. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

7.3. Além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM, em especial à Instrução CVM 583, e nesta Escritura de Emissão constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Debenturistas;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia Geral de Debenturistas, na forma do artigo 7º da Instrução CVM 583 para deliberar sobre sua substituição;

✓

8
1
RS



JUCESP
09 03 20

- (iv) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- (v) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vi) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) verificar o atendimento, pela Emissora, de todas as obrigações descritas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, conforme aplicável;
- (viii) diligenciar junto à Emissora para que esta Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (ix) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, e alertar os Debenturistas, no relatório anual de que trata o item (xv) desta Cláusula, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições das Debêntures;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade do domicílio ou sede da Emissora;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, na forma do artigo 10 da Instrução CVM 583 e da Cláusula 4.8 desta Escritura de Emissão, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações;

DUCE SP
09 03 20

- (xiv) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do Anexo 15 da Instrução CVM 583, a fim de descrever os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos à execução das obrigações assumidas pela Emissora e aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização, conforme aplicável, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- (a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Debenturistas;
 - (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - (d) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração, quando houver;
 - (e) quantidade de Debêntures emitidas, quantidade de Debêntures em Circulação e saldo cancelado no período;
 - (f) destinação dos recursos captados através da emissão de Debêntures, conforme informações prestadas pela Emissora;
 - (g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia;
 - (h) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de continuar exercendo a função;
 - (i) manutenção da suficiência e exequibilidade da Cessão Fiduciária;

JUCESP
09 03 20

- (j) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das Debêntures realizados no período e
- (k) existência, ou não, de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (a) denominação da companhia ofertante; (b) valor da emissão; (c) quantidade de valores mobiliários emitidos; (d) espécie e garantias envolvidas; (e) prazo de vencimento das debêntures e taxa de juros; e (f) inadimplemento no período;
- (xvi) divulgar o relatório de que trata o item "(xv)" desta Cláusula, em sua página na rede mundial de computadores no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, na forma do artigo 15 e do Anexo 15 da Instrução CVM 583, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá manter o referido relatório disponível para consulta pública na sua página na rede mundial de computadores pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xvii) no mesmo prazo de que trata o item acima, enviar à Emissora o relatório anual de que trata o item "(xv)" desta Cláusula, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (xviii) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xix) manter atualizada a relação dos Debenturistas e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Liquidante, ao Escriturador e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste item, a Emissora e os Debenturistas, mediante subscrição e integralização das Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Banco Liquidante, o Escriturador e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e Debenturistas;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

JUCEAP
09 03 20

- (xxi) comunicar aos Debenturistas, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, da ciência pelo Agente Fiduciário qualquer inadimplemento pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas nesta Escritura de Emissão, incluindo as obrigações relativas a garantias, conforme aplicável, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Debenturistas e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, na forma do artigo 16, II da Instrução CVM 583;
- (xxii) no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, o agente fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei, nesta Escritura de Emissão ou nos demais documentos da Oferta para proteger direitos ou defender os interesses dos Debenturistas, na forma do artigo 12 da Instrução CVM 583;
- (xxiii) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Debenturistas descritas na Instrução CVM 583, para o fim de ser ressarcido, na forma do artigo 13 da Instrução 583;
- (xxiv) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas nos termos da Instrução CVM 583, em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas;
- (xxv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, as seguintes informações eventuais, na forma do artigo 16 da Instrução CVM 583, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá manter tais informações disponíveis para consulta pública na sua página na rede mundial de computadores pelo prazo de 3 (três) anos:
 - (a) manifestação sobre proposta de substituição de bens dados em garantia, conforme aplicável, na mesma data de seu envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
 - (b) comunicação sobre o inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, incluindo as obrigações relativas a garantias, conforme aplicável e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Debenturistas e as providências que

DUCEAP
09 03 20

pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento. Esta informação deverá ser enviada também à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, ao Escriturador e à B3;

- (c) manifestação sobre proposta de alteração do estatuto da Emissora que objetive mudar o objeto da Emissora, ou criar ações preferenciais ou modificar as vantagens das existentes, na mesma data de seu envio ao emissor para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
 - (d) editais de convocação e informações necessárias para o exercício do direito de voto nas Assembleias Gerais dos Debenturistas por ele convocadas, na mesma data da sua divulgação e envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e
 - (e) outras informações consideradas relevantes.
- (xxvi) encaminhar aos Debenturistas sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em proposta de modificação das condições das Debêntures na mesma data de seu envio à Emissora.

7.4. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, observados os termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia.

7.5. Será devido ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura de Emissão, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) pela Emissora, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura do primeiro Instrumento da Emissão, e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês da emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. A primeira parcela será devida ainda que a Emissão não seja liquidada, a título de estruturação e implantação.

7.5.1. Na hipótese de ocorrer o vencimento antecipado conforme previstos nesta Escritura de Emissão, antes da Data de Vencimento, fica estabelecido que o Agente Fiduciário deverá devolver a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida

JUCEAP
09 03 20

do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data do efetivo cancelamento ou resgate da totalidade das Debêntures, à Emissora.

7.5.2. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário.

7.5.3. Os honorários e demais remunerações devidos ao Agente Fiduciário serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo – IPC-A divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata die* se necessário.

7.5.4. A remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento.

7.5.5. Os serviços a serem prestados pelo Agente Fiduciário serão os descritos nos documentos da Oferta e na Instrução CVM 583 e Lei das Sociedades por Ações.

7.5.6. Os honorários e demais remunerações do Agente Fiduciário não incluem despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante a implantação e vigência do serviço, os quais serão cobertos pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral; notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transportes, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos investidores.

7.5.7. Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá devolver a Emissora a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição.

DUCE SP
09 03 20

7.5.8. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.

7.5.9. A remuneração prevista nas Cláusulas acima será devida mesmo após o vencimento das Debêntures quando tratar-se de adoção, pelo Agente Fiduciário, dos procedimentos elencados em lei ou na Escritura de Emissão, como configuradores de vencimento antecipado.

7.5.10. A remuneração descrita na Cláusula 7.5 acima será devida mesmo após a Data de Vencimento das Debêntures caso o Agente Fiduciário permaneça atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora não pagas tempestivamente.

7.5.11. No caso de ocorrência de um Evento de Inadimplemento, todas as despesas, comprovadas e dentro dos padrões de mercado, decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e ressarcidas pela Emissora. Caso a Emissora se recuse a pagar, as despesas poderão ser adiantadas pelos Debenturistas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, correspondem a depósitos, custas, taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e quaisquer outras despesas decorrentes da atuação deste, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência.

7.5.12. Os honorários e demais remunerações, se houver, serão devidos mesmo após o vencimento final dos títulos emitidos, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

7.5.13. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenham sido saldados na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência sobre os títulos emitidos na ordem de pagamento.

DUCEAP
09 03 20

7.6. Serão devidos ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho, dedicado às ocorrências: (i) em caso de inadimplemento das obrigações inerentes ao Agente Fiduciário, nos termos desta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, após a integralização da Emissão, levando o Agente Fiduciário a adotar as medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis à proteção dos interesses dos Debenturistas; (ii) participação de reuniões ou conferências telefônicas, após a integralização da Emissão; (iii) atendimento às solicitações extraordinárias, não previstas desta Escritura de Emissão ou no Contratos de Garantia; (iv) realização de comentários aos desta Escritura de Emissão ou no Contratos de Garantia durante a estruturação da Emissão, caso a mesma não venha a se efetivar; (v) execução das garantias, nos termos dos desta Escritura de Emissão ou no Contratos de Garantia, caso necessário, na qualidade de representante dos Debenturistas; (vi) Participação em reuniões formais ou virtuais com a Emissora e/ou Debenturistas, após a integralização da Emissão; (vii) realização de Assembleias Gerais de Debenturistas, de forma presencial e/ou virtual; (viii) implementação das consequentes decisões tomadas nos eventos referidos no item "vi" e "vii" acima; (ix) celebração de novos instrumentos no âmbito da Emissão, após a integralização da mesma; (x) horas externas ao escritório do Agente Fiduciário; e (xi) reestruturação das condições estabelecidas na Emissão após a integralização da Emissão.

7.7. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas comprovadamente incorridas para prestar os serviços descritos nesta Escritura de Emissão a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos. Tais despesas compreendem aquelas incorridas com:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com *conference calls* e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; e
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas
- (v) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

DUCESP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0052-1, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xvii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.502 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 241, localizado no 24º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770m², a área comum de 2.088,501m², área total de 3.735,271m², equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0053-1, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

8

8 4
15



DUCEAP
09 03 20

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xviii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.503 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 251, localizado no 25º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770 m2, a área comum de 2.088,501m2, área total de 3.735,271m2, equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0054-8, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xix) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.504 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

✓



x f
RS

DUCESP
09 03 20

"Escritório nº 261, localizado no 26º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770 m2, a área comum de 2.088,501m2, área total de 3.735,271m2, equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0055-6, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xx) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.505 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 271, localizado no 27º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 2.073,890m2, a área comum de 2.172,249m2, área total de 4.246,139m2, equivalente a fração ideal de 0,010200; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

JURÍDICO

JUCESP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0056-4, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 29.125.765,00 (vinte e nove milhões, cento e vinte e cinco mil, setecentos e sessenta e cinco reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.506 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Loja 1 Setor Mall, localizada no térreo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 248,070m2, a área comum de 179,095m2, área total de 427,165m2, equivalente a fração ideal de 0,001333; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0387-3, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 3.054.290,00 (três milhões, cinquenta e quatro mil, duzentos e noventa reais).

✓



8 f
17

JUCESP
09 03 20

(xxiii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.508 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Loja 3 Setor Mall, localizada no térreo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 107,030m2, a área

JUCESP
09 03 20

(xxiii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.508 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Loja 3 Setor Mall, localizada no térreo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 107,030m², a área comum de 106,693m², área total de 213,723m², equivalente a fração ideal de 0,000623; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0758-5, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.504.176,00 (um milhão, quinhentos e quatro mil, cento e setenta e seis reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.I (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxiv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.509 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Loja 4 Setor Mall, localizada no térreo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 77,880m², a área comum de 91,712m², área total de 169,592m², equivalente a fração ideal de 0,000476; com



Handwritten signature and initials.

JUCESP
09 03 20

direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0759-3, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.205.640,00 (um milhão, duzentos e cinco mil, seiscentos e quarenta reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.510 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Loja 5 Setor Mall, localizada no térreo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 96,380m2, a área comum de 101,221m2, área total de 197,601m2, equivalente a fração ideal de 0,000569; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

JURÍDICO

JUCESP
09 03 20

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0760-7, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.412.323,00 (um milhão, quatrocentos e doze mil, trezentos e vinte e três reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxvi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.511 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Loja 6 Setor Mall, localizada no térreo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 99,310m2, a área comum de 102,710m2, área total de 202,020m2, equivalente a fração ideal de 0,000584; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0761-5, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.441.027,00 (um milhão, quatrocentos e quarenta e um mil e vinte e sete reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).



8
15

JUCESP
09 03 20

(xxvii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.512 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Loja 7 Setor Mall, localizada no térreo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 109,650m2, a área comum de 108,031m2, área total de 217,681m2, equivalente a fração ideal de 0,000636; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0762-3, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.527.140,00 (um milhão, quinhentos e vinte e sete mil, cento e quarenta reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxviii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.513 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Loja 8 Setor Mall, localizada no térreo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 112,000m2, a área comum de 109,249m2, área total de 221,249m2, equivalente a fração ideal de 0,000648; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos



Handwritten marks: a large checkmark, the number 78, and a signature.

JUCESP
09 03 20

subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0763-1, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.550.103,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil, cento e três reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxix) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.514 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Loja 9 Setor Mall, localizada no térreo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 132,520m², a área comum de 119,788m², área total de 252,308m², equivalente a fração ideal de 0,000751; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

JURÍDICO

JUCESP
09 03 20

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0764-1, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.819.948,00 (um milhão, oitocentos e dezenove mil, novecentos e quarenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxx) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.516 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Sala disponível 1, localizada no 3º subsolo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 55,200m², a área comum de 13,772m², área total de 68,972m², equivalente a fração ideal de 0,000203. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0057-2, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 487.997,00 (quatrocentos e oitenta e sete mil, novecentos e noventa e sete reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.517 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

[Assinatura]

[Assinatura]



JUCESP
09 03 20

"Sala disponível 2, localizada no 3º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 63,340m2, a área comum de 16,302m2, área total de 81,642m2, equivalente a fração ideal de 0,000240. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0058-0, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 563.200,00 (quinhentos e sessenta e três mil e duzentos reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.518 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 3, localizada no 3º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 16,180m2, a área comum de 4,037m2, área total de 20,217m2, equivalente a fração ideal de 0,000059. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0059-9, com valor venal de referência

DUCE SP
09 03 20

em 28/01/2020 de R\$ 166.497,00 (cento e sessenta e seis mil, quatrocentos e noventa e sete reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxiii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.519 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 4, localizada no 3º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 22,750m², a área comum de 5,676m², área total de 28,426m², equivalente a fração ideal de 0,000083. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0060-2, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 212.424,00 (duzentos e doze mil, quatrocentos e vinte e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxiv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.520 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 5, localizada no 3º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 20,030m², a área comum de 4,998m²,

JUCESP
09 03 20

área total de 25,028m², equivalente a fração ideal de 0,000074. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0061-0, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 195.202,00 (cento e noventa e cinco mil, duzentos e dois reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.521 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 6, localizada no 2º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 16,180m², a área comum de 4,037m², área total de 20,217m², equivalente a fração ideal de 0,000059. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0062-9, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 166.497,00 (cento e sessenta e seis mil, quatrocentos e noventa e sete reais).

JUCESP
09 03 20

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxvi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.522 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 7, localizada no 2º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 106,640m², a área comum de 26,606m², área total de 133,246m², equivalente a fração ideal de 0,000391. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob *R.44* da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0063-7, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 953.030,00 (novecentos e cinquenta e três mil e trinta reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxvii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.523 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 8, localizada no 1º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 221,580m², a área comum de 55,284m², área total de 276,864m², equivalente a fração ideal de 0,000813. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

✓

8 1
D

JURÍDICO

DUCESP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0064-5, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.957.728,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e sete mil, setecentos e vinte e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av. I (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxviii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.524 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Sala disponível 9, localizada no 1º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 60,850m2, a área comum de 15,183m2, área total de 76,03m2, equivalente a fração ideal de 0,000223. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0064-3, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 533.924,00 (quinhentos e trinta e três mil, novecentos e vinte e quatro reais).

JURÍDICO

DUCESP
09 03 20

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av.I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

JURÍDICO

x ✓ f
R

JUCESP
09 03 20

Anexo II
Minuta do Contrato de Alienação Fiduciária
[na próxima página]

JURÍDICO

8
25
P

JUCESP

**CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS..**

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

- (a) **MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM (conforme abaixo definida) com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Chucri Zaidan, 296, Vila Cordeiro, CEP 04583-110, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.588.838/0001-50 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 35.221.086.390, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiduciante");e
- (b) **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciária");

(Fiduciante e Fiduciária adiante designados em conjunto como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

- (a) a Assembleia Geral Extraordinária da Fiduciante realizada em 28 de fevereiro de 2020 aprovou a emissão de 132.000.000 (cento e trinta e dois milhões) de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória adicional da 1ª (primeira) emissão da Fiduciante ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1,00 (um real) ("Valor Nominal Unitário"), na data de emissão, qual seja 28 de fevereiro de 2020 ("Data de Emissão"), totalizando um montante de R\$132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais);
- (b) nos termos da Cláusula 4.9 do "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*", celebrado entre a Fiduciante e a Fiduciária, em 28 de fevereiro de 2020 ("Escritura de Emissão"), a Fiduciante, comprometeu-se em alienar fiduciariamente, aos titulares de Debêntures da Emissão ("Debenturistas"), representados pela Fiduciária, os Imóveis (conforme abaixo definido), os quais estão devidamente descritos e caracterizados no Anexo I deste Contrato, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações

DUCEAP

Garantidas (conforme abaixo definidas)

- (c) a Fiduciária foi designada pelas Debenturistas com o propósito de agir em nome das Debenturistas com relação à garantia mencionada na Escritura de Emissão constituída no intuito de garantir o pagamento das obrigações ali previstas e demais obrigações, com poderes para receber, deter, administrar, cumprir, exercer e executar as garantias e todos e quaisquer direitos e recursos das Debenturistas em seu nome e em benefício destas; e
- (d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Contrato"), que será regido pelos seguintes termos e condições.

Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letra maiúscula (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, a Fiduciante, aliena fiduciariamente aos Debenturistas, representados pela Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728"), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos imóveis situados no município de São Paulo, objeto das matrículas nº 228.486 a 228.514 e 228.516 a 228.524, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado ("Ofício de Registro de Imóveis"), devidamente descritos e caracterizados no Anexo I a este Contrato ("Imóveis"), com todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, considerados bens imóveis nos termos do artigo 79 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), bem como todos os direitos, privilégios, preferências, e prerrogativas presentes e futuras relacionados com os Imóveis, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº. 9.514/97"), em garantia das Obrigações Garantidas, conforme definido no item 2.1. abaixo ("Alienação Fiduciária de Imóveis").

1.1.1. Exceção feita à garantia hipotecária constituída e existente sobre os Imóveis em favor do Banco Bradesco S.A., nos termos do "*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças – Contrato Nº 640.156-2*" celebrado

DUEAP

em 27 de maio de 2013, conforme ~~aditado~~, (~~"Garantia Hipotecária"~~) e observado o previsto na Cláusula 1.1.2 abaixo, os Imóveis encontram-se inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais, alienações ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes.

1.1.2. O cancelamento da Garantia Hipotecária dar-se-á por meio do registro/averbação dos termos de liberação emitidos nesta data pelo Banco Bradesco S.A., instituição financeira, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12 (~~"Bradesco"~~), com relação a cada uma das respectivas matrículas dos Imóveis, devidamente assinados pelo Bradesco, na qualidade de credor hipotecário da Garantia Hipotecária (~~"Termos de Liberação"~~). A Fiduciante deverá promover a prenotação dos Termos de Liberação perante o Ofício de Registro de Imóveis na data de celebração do presente Contrato.

1.2. A presente Alienação Fiduciária produzirá efeitos imediatamente após o registro/averbação dos Termos de Liberação e o concomitante registro deste Contrato perante as respectivas matrículas dos Imóveis, ambos a serem realizados pelo Ofício de Registro de Imóveis, momento em que operar-se-á a transferência da propriedade fiduciária e da posse indireta dos Imóveis, na forma da Cláusula 1.1 supra, subsistindo até o efetivo pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importará a exoneração parcial da Alienação Fiduciária de Imóveis ora estabelecida, exceto se aprovada pelos Debenturistas e expressa e formalmente outorgado o respectivo termo de liberação pela Fiduciária, nos termos previstos neste Contrato e na Lei nº. 9.514/97.

1.3. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá corresponder a 130% (cento e trinta por cento) da somatória do saldo devedor das Debêntures (incluindo, mas não se limitando ao pagamento de principal, remuneração e encargos principal, remuneração e encargos moratórios) conforme comprovado por laudo de avaliação preparado pela empresa Uon Consulting S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.449.058/0001-69, e atualizado anualmente (~~"Razão de Garantia"~~).

1.3.1. Para fins da Cláusula 1.3 acima, o valor dos Imóveis será correspondente ao indicado na Cláusula 8.1 abaixo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Para assegurar o fiel e pontual cumprimento integral e tempestivo de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no âmbito da Escritura de Emissão;



Handwritten signatures and initials, including a large 'X' and 'RS'.

DUCEAP

especialmente, mas não se limitando, ao pagamento integral e pontual das Debêntures, seu Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e todos os seus acessórios, aí incluídos, mas não se limitando, os Encargos Moratórios e outros acréscimos, eventuais indenizações, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelos Debenturistas e/ou pela Fiduciária em decorrência de processos, procedimentos e outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e interesses relacionados às Debêntures e à constituição, aperfeiçoamento, exercício de direitos e excussão das garantias prestadas no âmbito da Oferta (em conjunto "Obrigações Garantidas").

2.2. As Obrigações Garantidas têm suas características devidamente descritas no Anexo II deste Contrato, em cumprimento ao disposto no artigo 66-B, *caput*, da Lei 4.728, constitui parte integrante e inseparável desta Alienação Fiduciária de Imóvel, como se nela estivessem transcritos.

2.3. Em caso de conflito entre a descrição do Anexo III e os termos e condições da Escritura de Emissão, prevalecerão os termos e condições da Escritura de Emissão. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão e eventuais respectivos aditamentos, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

3.1. Os Imóveis, que são alienados fiduciariamente em garantia para o pagamento integral das Obrigações Garantidas pela Fiduciante à Fiduciária, encontram-se descritos e caracterizados no Anexo I a este Contrato, com a indicação dos respectivos (i) números de matrícula; (ii) termos de aquisição dos Imóveis (em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº. 9.514/97); e (iii) local de cadastro dos Imóveis.

3.2. Nos termos da Cláusula 4.9.2.2 da Escritura de Emissão, a Fiduciante obriga-se a registrar o presente Contrato e seus eventuais aditamentos, às suas exclusivas expensas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de celebração deste Contrato ou de seus eventuais aditamentos, os quais prorrogáveis automaticamente uma única vez por mais 30 (trinta) dias exclusivamente no caso de ser formulada exigência para registro pelos cartórios competentes, desde que cópia de tal exigência seja apresentada pela Emissora dentro do prazo inicial de registro de 30 (trinta) dias, conforme o caso, perante o Ofício de Registro de Imóveis.

3.2.1. Caso a Fiduciante não realize os registros no prazo determinado, a Fiduciária, sem prejuízo de caracterizar um descumprimento de caráter não pecuniário, fica autorizada a realizar tais registros, às expensas da Fiduciante.

3.2.2. A Fiduciante se compromete a, na hipótese da Cláusula 3.2.1 acima, a reembolsar a Fiduciária pelas despesas por ele incorridas em conexão com o feito, no prazo de 5

Handwritten signatures and initials.

DUCEP

(cinco) Dias Úteis contados da apresentação pela Fiduciária de solicitação de reembolso, por escrito.

3.3. Sem prejuízo da autorização estabelecida na Cláusula 3.2.1 acima, a Fiduciante obriga-se neste ato a: (i) protocolar para registro no Ofício de Registro de Imóveis, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do presente Contrato, conforme disposto na Cláusula 2.1.1 da Escritura de Emissão; e (ii) acompanhar o processo de registro, atendendo prontamente a eventuais solicitações que venham a ser apresentadas pelo Ofício de Registro de Imóveis, e quando da conclusão do processo de registro, encaminhar à Fiduciária 1 (uma) via original do presente Contrato devidamente registrada e eventuais aditamentos devidamente registrados no Ofício de Registro de Imóveis, bem como da certidão de matrícula atualizada dos Imóveis evidenciando a averbação da Alienação Fiduciária na matrícula dos Imóvel no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo registro e/ou averbação. Eventuais aditamentos ao presente Contrato deverão ser registrados perante o Ofício de Registro de Imóveis no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da celebração dos mesmos.

3.4. A Fiduciante se compromete a enviar à Fiduciária 1 (uma) via original e uma via eletrônica (pdf) deste Contrato de Alienação Fiduciária de Emissão e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados no cartório competente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

CLÁUSULA QUARTA – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

4.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis ora estabelecida abrange a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações, presentes ou futuras, consideradas bens imóveis nos termos do artigo 79 do Código Civil, enquanto não adimplidas integralmente as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário para o pagamento integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, permanecendo íntegra até que a Fiduciante cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio.

4.2. São apresentadas na presente data, pela Fiduciante à Fiduciária as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais, relativas aos Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, todas expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis.

4.3. À Fiduciante é assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, dos Imóveis, sendo que ela se compromete a guardar e conservar os Imóveis alienados fiduciariamente, conforme este Contrato, mantendo-os em perfeito estado de segurança e conservação, inclusive defendendo-os de eventual turbacão de terceiros, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações a eles atribuídos nos termos do art. 1.228 do

DUE

Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e o Estatuto da Cidade), permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária. A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno e/ou do uso, vez que é proprietária fiduciária dos Imóveis exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

4.4. A Fiduciante não poderá, sob qualquer hipótese, transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis, exceto se houver prévia e expressa anuência da Fiduciária (se assim deliberado pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas e nos termos permitidos da Escritura de Emissão) e o terceiro adquirente assumir integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

4.4.1. Da mesma forma, não poderá a Fiduciante (i) alienar, prometer alienar, transferir a qualquer título, direta ou indiretamente (inclusive via transferência do controle societário), renunciar, ceder, permutar, desmembrar, lotear e/ou incorporar os Imóveis, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência e interveniência da Fiduciária, por escrito (se assim deliberado pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão); e/ou (ii) onerar, gravar e/ou constituir novas garantias sobre os Imóveis, a qualquer título, em favor de qualquer terceiro, sem a prévia e expressa anuência e interveniência da Fiduciária, por escrito (se assim deliberado pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas e nos termos da Escritura de Emissão);

4.5. Mediante o registro do presente Contrato no Ofício de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária e será transferida a posse indireta dos Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto cumpridora das Obrigações Garantidas, e a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

4.6. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto a Fiduciante se mantiver adimplente, obrigando-se a Fiduciante perante a Fiduciária a manter, conservar e guardar os Imóveis, a pagar todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária de Imóveis. Se a Fiduciária vier a pagar quaisquer dos tributos e/ou encargos, inclusive os prêmios de seguro nos termos das apólices de seguro, inerentes à propriedade fiduciária e à posse indireta dos Imóveis, bem como quaisquer outros montantes razoáveis e comprovadamente pagos pela Fiduciária a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (incluindo, mas não apenas, honorários e despesas de consultores e peritos), a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro

DUCEAP

de 2 (dois) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

4.7. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 20 (vinte) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

4.8. Nos termos do art. 27, §8º, da Lei nº. 9.514/97 e do art. 1.368-B, §1º do Código Civil, a Fiduciária (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre os Imóveis após a sua imissão da posse dos Imóveis e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data da imissão.

4.9. A garantia fiduciária abrange os Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações, consideradas bens imóveis nos termos do artigo 79 do Código Civil, existentes atualmente e as que lhes forem acrescidas, as quais não poderão ser retiradas, ou inutilizadas salvo mediante prévia e expressa autorização da Fiduciária (se assim deliberado pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas e nos termos da Escritura de Emissão).

4.9.1. Não haverá direito de indenização e/ou de retenção da Fiduciante por conta de benfeitorias introduzidas nos Imóveis, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, de modo que qualquer acessão ou benfeitoria introduzida nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente aos Imóveis, recaindo sobre tais benfeitorias a presente garantia fiduciária.

4.10. A Fiduciante obriga-se a (i) alterar os beneficiários dos seguros de apólices nº 17.51.0033137.28 e 17.16.0000360.28 de modo que a Fiduciária configure como beneficiária das apólices relativa aos Imóveis e únicas existentes na data de assinatura deste Contrato dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de assinatura deste Contrato, bem como endossar as referidas apólices dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de assinatura deste Contrato, caso não sejam alterados os beneficiários dos seguros 17.51.0033137.28 e 17.16.0000360.28 em benefício da Fiduciária; (ii) apresentar comprovação da renovação do seguro à Fiduciária com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do respectivo vencimento da apólice vigente.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESOLUÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

5.1. Com o pagamento integral das Obrigações Garantidas, resolver-se-á a presente propriedade fiduciária dos Imóveis, hipótese em que a Fiduciária fornecerá, no prazo de



Handwritten signatures and initials.

DUBAP

30 (trinta) dias a contar do pagamento integral das Obrigações Garantidas, o termo de quitação à Fiduciante para o devido cancelamento da garantia, sob pena de multa equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao mês sobre o valor das Obrigações Garantidas, conforme disposto no artigo 25 da Lei nº. 9.514/97.

5.1.1. Considerando o disposto no item 5.1. acima, a multa não será, em hipótese alguma, devida pelos Debenturistas.

5.1.2. A Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação de um ou mais Imóveis conforme forem quitadas as parcelas do Valor da Dívida, de acordo com o disposto a seguir:

5.1.2.1. É condição para a liberação de um ou mais Imóveis que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo devidamente adimplidas, assim como as obrigações assumidas nos termos deste instrumento.

5.1.2.2. A liberação de um ou mais Imóveis somente será aceita se o valor apurado, qual seja o valor de venda forçada, para fins de leilão dos Imóveis que permanecerem garantindo as Obrigações Garantidas, for igual ou superior ao saldo do Valor da Dívida na respectiva data.

5.1.2.3. Uma vez aceita a liberação de um ou mais Imóveis pela Fiduciária (se assim deliberado pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas), deverá ser emitido e entregue, pela Fiduciante, o competente termo de liberação do respectivo imóvel, com reconhecimento de firma em cartório, por instrumento público, se exigido pelos Offícios de Registro de Imóveis competentes, para fins de cancelamento do registro da propriedade fiduciária decorrente da Alienação Fiduciária, para o endereço de correspondência da Fiduciante indicado neste instrumento, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da aceitação tratada nesta cláusula.

5.2. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao oficial do Ofício de Registro de Imóveis o termo de liberação das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis, ficando a Fiduciária obrigada, em tempo hábil, a atender as possíveis exigências da serventia que forem de sua exclusiva responsabilidade para o efetivo cumprimento do cancelamento da presente Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao Ofício de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da solicitação da Fiduciante devidamente comprovado o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEXTA – MORA E INADIMPLEMENTO

6.1. A decretação de vencimento antecipado, nos termos da Cláusula 5.4 e



Handwritten signatures and initials, including a large 'f' and '8'.

DUEP

subcláusulas da Escritura de Emissão ~~acarretará~~ imediatamente a responsabilidade da Fiduciante pelo pagamento do principal, acrescido de juros, encargos moratórios e penalidades decorrentes das Debêntures, sendo que as despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro também serão arcadas pela Fiduciante.

6.2. Na data em que tiver ocorrido/declarado (conforme o caso) o vencimento antecipado das Debêntures, conforme estabelecido no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei nº. 9.514/97, ou na data do vencimento final das Debêntures, sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, a Fiduciária poderá, a exclusivo critério dos Debenturistas, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis por meio da intimação da Fiduciante, conforme descrito abaixo.

6.3. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, mediante o pagamento de todos os valores vencidos e não pagos, bem como daqueles que vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo o valor principal, os juros remuneratórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive os tributos incidentes.

6.4. O pagamento do valor principal, sem o pagamento dos encargos remuneratórios e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de adimplir tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

6.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes procedimentos:

- (a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Ofício de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades cabíveis;
- (b) a diligência de intimação será realizada pelo oficial do Ofício de Registro de Imóveis, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do cartório 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 pelos representantes legais da Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;
- (c) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;
- (d) quando, por duas vezes, o oficial do Ofício de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado

JUCESP
09 03 20

7.7.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula 7.6 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora

7.8. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes em qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações presentes na Escritura de Emissão e nos demais documentos relacionados à Oferta, bem como nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões, exceto por aqueles já previstos na Escritura de Emissão. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7.9. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas.

7.10. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583, conforme alterada, desta Escritura de Emissão e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou desta Escritura de Emissão.

8. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas ("Assembleia Geral de Debenturistas").



JUCEAP
09 03 20

8.2. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, além do disposto na presente Escritura de Emissão, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

8.3. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação; ou (iv) pela CVM.

8.4. A convocação das Assembleias Gerais de Debenturistas dar-se-á em observância ao disposto na Cláusula 4.8 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensadas as formalidades de convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.

8.5. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de 8 (oito) dias, contados da primeira publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da primeira publicação do edital de segunda convocação.

8.6. A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

8.7. Será facultada a presença dos representantes legais e de assessores da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas.

8.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

8.9. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá à pessoa eleita pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

8.10. Exceto se disposto de forma diversa nesta Escritura de Emissão, quaisquer deliberações, incluindo de alteração nas Cláusulas ou condições aqui previstas, serão tomadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

8

12

DUCEAP
09 03 20

8.11. As propostas de alteração da Data de Vencimento, alteração do cronograma de amortização ou Remuneração, alteração da Remuneração, alteração nas Garantias, dos Eventos de Inadimplemento, ou ainda criação de qualquer evento de amortização ou resgate antecipado (além das condições previstas nesta Escritura de Emissão) dependerão da aprovação de 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

8.12. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto.

8.13. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

8.14. Para efeitos da constituição de todos e quaisquer quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleias Gerais de Debenturistas previstos na presente Escritura de Emissão, consideram-se "Debêntures em Circulação", todas as Debêntures subscritas, mas não resgatadas, excluídas aquelas Debêntures: (i) mantidas em tesouraria pela Emissora; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), (b) Controladoras (ou grupo de controle) da Emissora, (c) administradores, diretores da Emissora, incluindo, seus cônjuges, companheiros ou parentes até o 2º (segundo) grau de quaisquer das pessoas anteriormente mencionadas, (d) sociedades sob Controle comum da Emissora, ou (e) coligadas da Emissora, conforme definido pela Lei das Sociedades por Ações.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

9.1. A Emissora declara e garante, nesta data (declarações e garantias estas que serão consideradas como se também dadas e repetidas em cada Data de Integralização), que:

- (i) é sociedade devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias e regulatórias, para celebrar esta Escritura de Emissão e os demais documentos da Oferta, emitir as Debêntures e outorgar a garantia real aqui previstas e

JUCESP
09 03 20

exigido para o cumprimento integral, pela Emissora de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais documentos da Oferta, ou para a realização da Emissão, exceto pelos registros desta Escritura de Emissão e da AGE na JUCESP, nos termos da Cláusula 2.1.2 desta Escritura de Emissão, e do Contratos de Garantia nos cartórios competentes, conforme ali previstos;

- (ix) a sua situação econômica, financeira e patrimonial, não contemplou aumento substancial do endividamento nem redução substancial do capital de giro, bem como não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência desde a sua última demonstração financeira de 31 de dezembro de 2018;
- (x) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer evento descrito como Evento de Inadimplemento;
- (xi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures foi determinada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xii) as demonstrações financeiras da Emissora de 31 de dezembro de 2018 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquela data e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora;
- (xiii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto relevante e adverso à Emissora, e/ou que vise anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e as Debêntures ou que afete adversamente a condição financeira, reputacional ou operacional da Emissora ou de suas Controladas;
- (xiv) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissão;
- (xv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de suas situações econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Debenturistas;

✓

51

8 1
P



JUCESP
09 03 20

- (xvi) está cumprindo os contratos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução das atividades da Emissora, salvo aqueles contratos, leis, regulamentos, normas administrativas e determinações cuja aplicação esteja sendo contestada em juízo ou administrativamente, conforme o caso, pela Emissora e que tenha-se obtido medida judicial com efeito suspensivo de sua aplicabilidade e/ou exigibilidade, ou medida administrativa com efeito similar;
- (xvii) a Emissora não realizou nos últimos 4 (quatro) meses outra oferta pública de debêntures da mesma espécie que fosse dispensada de registro ou análise prévia da CVM ou da ANBIMA;

JURAP
09 03 20

- (xvi) está cumprindo os contratos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução das atividades da Emissora, salvo aqueles contratos, leis, regulamentos, normas administrativas e determinações cuja aplicação esteja sendo contestada em juízo ou administrativamente, conforme o caso, pela Emissora e que tenha-se obtido medida judicial com efeito suspensivo de sua aplicabilidade e/ou exigibilidade, ou medida administrativa com efeito similar;
- (xvii) a Emissora não realizou nos últimos 4 (quatro) meses outra oferta pública de debêntures da mesma espécie que fosse dispensada de registro ou análise prévia da CVM ou da ANBIMA;
- (xviii) cumpre e faz que suas Controladas e seus respectivos administradores, funcionários e membros do conselho de administração, agindo em benefício da Emissora, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, bem como (a) mantém políticas e procedimentos internos que visam assegurar integral cumprimento de tais normas; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xix) não foi notificada, citada, intimada ou de qualquer outro modo tomou conhecimento de qualquer investigação, inquérito, procedimento administrativo ou judicial, condenação civil ou judicial, contra si ou suas respectivas atuais Controladas, Controladores e sociedades sob Controle comum, e seus administradores, funcionários e membros do conselho de administração, por atos ilícitos relacionados às Leis Anticorrupção;
- (xx) observa e cumpre as normas de ordem socioambiental aplicáveis à Emissora, suas atividades e projetos, a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais, salvo nos casos em que a Emissora, esteja discutindo a aplicabilidade da norma, lei, regulamento ou ordem nas esferas administrativa ou judicial e tenha obtido medida judicial com efeito suspensivo com relação à exigibilidade da aplicação de referida norma;

JUCEAP
09 03 20

(xxi) observa e cumpre, em todos os aspectos, a regulamentação trabalhista e social no que tange à não utilização de mão de obra infantil, análoga à escravidão ou de incentivo à prostituição; e

(xxii) está em dia com pagamento de todas as obrigações municipal, estadual e federal de natureza tributária, trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto nos casos em que a Emissora esteja legitimamente questionando tais obrigações e desde que (a) estejam com exigibilidade suspensa e (b) que não afete a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão.

9.2. A Emissora declara, ainda, (i) não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer plenamente, suas funções conforme descritas nesta Escritura de Emissão e na Instrução CVM 583; (ii) ter ciência de todas as disposições da Instrução CVM 583 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário; (iii) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas naquela Instrução; e (iv) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão.

9.3. A Emissora obriga-se, irrevogável e irretratável, a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) comprovadamente incorridos pelos Debenturistas e pelo Agente Fiduciário em razão da falsidade, inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas nos termos das Cláusulas 9.1 e 9.2 acima.

9.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.3 acima, a Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário e aos Debenturistas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas pela Emissora mostrem-se falsas, enganosas, inverídicas ou incorretas.

9.5. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por culpa ou dolo do Agente Fiduciário.

8



8 f
P

DUCE SP
09 03 20

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Doutor Chucri Zaidan, 296, Vila Cordeiro

CEP 04583-110 – São Paulo, SP

Tel.: (11) 5508-7146 e (11) 5549-8399

At.: Luiz Roberto Hummel Junior e Rogério Roma

E-mail: luizhummel@vr.com.br e rogerio.roma@sjsa.com.br

(ii) Para o Agente Fiduciário:

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, bairro Itaim Bibi

CEP 04538-132 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 2172-2628

At.: Sra. Viviane Rodrigues

E-mail: vrodrigues@planner.com.br / fiduciario@planner.com.br

(iii) Para o Banco Liquidante e Escriturador:

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo Velho, 2º andar, Prédio Amarelo

Osasco, SP

CEP 06029-900

Tel.: (11) 3684- 9492/7911 / (11) 3684-9469

At.: Sra. Debora Andrade Teixeira / Sr. Mauricio Bartalini Tempeste

E-mail: debora.teixeira@bradesco.com.br; dac.debentures@bradesco.com.br;
mauricio.tempeste@bradesco.com.br; dac.escrituracao@bradesco.com.br

(iv) Para a B3:

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO



DUCEAP
09 03 20

Segmento CETIP UTVM
Praça Antonio Prado, 48 – 4º andar
At.: Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos
Telefone: (11) 2565-5061
E-mail: valores.mobiliarios@b3.com.br

10.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima.

10.1.2. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

10.1.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes.

10.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.3. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

✓



7 f
R

JUCEAP
09 03 20

10.4. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, assim como os demais documentos da Oferta poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Debenturistas, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3 ou ANBIMA; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

10.5. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.6. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do inciso I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

10.7. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

10.8. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão, em 6 (seis) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2020.

*[Restante da página intencionalmente deixado em branco.
Assinaturas seguem nas próximas páginas.]*

✓



Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

JUCESP
09 03 20

[PÁGINA DE ASSINATURAS 1/3 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.]

PELA EMISSORA:

MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome: ROBERTO DE LACOMELAS NOBINO SARA
Cargo:

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]



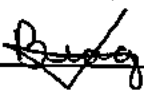
8 f

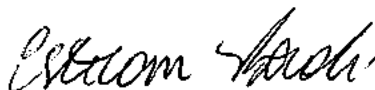
JUCESP
09 03 20

[PÁGINA DE ASSINATURAS 2/3 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.]

PELO AGENTE FIDUCIÁRIO:

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**


Nome: _____
Cargo: _____
Bianca G. Portásio
Procuradora


Nome: _____
Cargo: _____
Estevam Borali
RG. 44.071.566-0
CPF: 370.995.918-78

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]

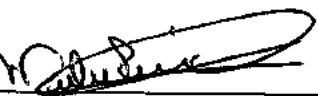


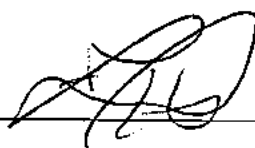


JUCESP
09 03 20

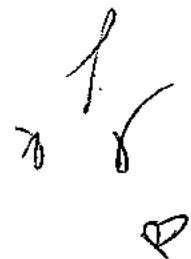
[PÁGINA DE ASSINATURAS 3/3 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.]

TESTEMUNHAS:

1. 
Nome: Mariana Larissa Pereira
RG: 48.820.537-2

2. 
Nome:
RG: Zelia P. Souza
RG: 28.641.925-7





JUCESP
09 03 20

Anexo I

Descrição dos Imóveis objeto de Alienação Fiduciária

(I) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.486 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 81, localizado no 8º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705 m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0037-8, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av. I (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(ii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.487 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:



[Handwritten signature]

JUCESP
09 03 20

"Escritório nº 91, localizado no 9º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0038-6, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob R. 3, em 23 de outubro de 2014 e averbado sob Av. 4, em 16 de novembro de 2015, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 1º de dezembro de 2014 e aditado em 28 de maio de 2015 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e a Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 1º de janeiro de 2016 e término em 31 de dezembro de 2025, renováveis por mais 60 (sessenta) meses mediante envio de notificação com 120 (cento e vinte) dias de antecedência ao término do contrato. O valor do aluguel mensal é de R\$ 752.474,70 (setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais).

(iii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.488 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 101, localizado no 10º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96,

JURÍDICO

DUCESP
09 03 20

remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400m², a área comum de 2.041,705m², área total de 3.643,105m², equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0039-4, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob R. 3, em 23 de outubro de 2014 e averbado sob Av. 4, em 16 de novembro de 2015, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 1º de dezembro de 2014 e aditado em 28 de maio de 2015 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e a Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 1º de janeiro de 2016 e término em 31 de dezembro de 2025, renováveis por mais 60 (sessenta) meses mediante envio de notificação com 120 (cento e vinte) dias de antecedência ao término do contrato. O valor do aluguel mensal é de R\$ 752.474,70 (setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais).

(iv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.489 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 111, localizado no 11º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m², a



Handwritten signatures and initials.

DUCESP
09 03 20

área comum de 2.041,705m², área total de 3.643,105m², equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0040-8, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob R. 3, em 23 de outubro de 2014 e averbado sob Av. 4, em 16 de novembro de 2015, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 1º de dezembro de 2014 e aditado em 28 de maio de 2015 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e a Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 1º de janeiro de 2016 e término em 31 de dezembro de 2025, renováveis por mais 60 (sessenta) meses mediante envio de notificação com 120 (cento e vinte) dias de antecedência ao término do contrato. O valor do aluguel mensal é de R\$ 752.474,70 (setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais).

(v) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.490 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 121, localizado no 12º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m², a área comum de 2.041,705m², área total de 3.643,105m², equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas

JURÍDICO

DUESP
09 03 20

nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0041-6, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) para exercício da cláusula de vigência, foi registrado sob R. 3, em 23 de outubro de 2014 e averbado sob *Av. 4*, em 16 de novembro de 2015, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 1º de dezembro de 2014 e aditado em 28 de maio de 2015 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e a Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 1º de janeiro de 2016 e término em 31 de dezembro de 2025, renováveis por mais 60 (sessenta) meses mediante envio de notificação com 120 (cento e vinte) dias de antecedência ao término do contrato. O valor do aluguel mensal é de R\$ 752.474,70 (setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais).

(vi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.491 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 131, localizado no 13º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".



Handwritten initials and a large checkmark.

JUCESP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0042-4, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob R. 3, em 23 de outubro de 2014 e averbado sob Av. 4, em 16 de novembro de 2015, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 1º de dezembro de 2014 e aditado em 28 de maio de 2015 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e a Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 1º de janeiro de 2016 e término em 31 de dezembro de 2025, renováveis por mais 60 (sessenta) meses mediante envio de notificação com 120 (cento e vinte) dias de antecedência ao término do contrato. O valor do aluguel mensal é de R\$ 752.474,70 (setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais).

(vii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.492 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 141, localizado no 14º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

✓

✓



DUCESP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0043-2, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(viii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.493 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 151, localizado no 15º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0044-0, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

JURÍDICO

JUCESP
09 03 20

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(ix) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.494 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 161, localizado no 16º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0045-9, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(x) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.495 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

8



Handwritten marks and signatures in the bottom right corner.

JUCESP
09 03 20

"Escritório nº 171, localizado no 17º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0046-7, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.496 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 181, localizado no 18º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.556,270m2, a área comum de 2.019,386m2, área total de 3.575,656m2, equivalente a fração ideal de 0,008808; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

JUCESP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0047-5, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 24.571.903,00 (vinte e quatro milhões, quinhentos e setenta e um mil, novecentos e três reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.497 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 191, localizado no 19º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.604,570 m2, a área comum de 2.068,385m2, área total de 3.672,955m2, equivalente a fração ideal de 0,009060; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0048-3, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.266.582,00 (vinte e cinco milhões, duzentos e sessenta e seis mil, quinhentos e oitenta e dois reais).



Handwritten signature and initials.

JUCESP
09 03 20

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob *R. 3*, em 18 de outubro de 2018 e averbado sob *Av. 4*, em 18 de outubro de 2018, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 28 de novembro de 2017 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e o Banco CSF S/A, vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 28 de novembro de 2017 e término em 28 de novembro de 2027. O valor do aluguel mensal é de R\$ 304.957,60 (trezentos e quatro mil, novecentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos).

(xiii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.498 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 201, localizado no 20º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 3º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.569,040m², a área comum de 2.025,596m², área total de 3.594,636m², equivalente a fração ideal de 0,008864; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob *R.44* da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0049-1, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 24.726.917,00 (vinte e quatro milhões, setecentos e vinte e seis mil, novecentos e dezessete reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob *R. 3*, em

JURÍDICO

DUCEAP
09 03 20

18 de outubro de 2018 e averbado sob Av. 4, em 18 de outubro de 2018, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 28 de novembro de 2017 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e o Banco CSF S/A, vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 28 de novembro de 2017 e término em 28 de novembro de 2027. O valor do aluguel mensal é de R\$ 304.957,60 (trezentos e quatro mil, novecentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos).

(xiv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.499 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 211, localizado no 21º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770m², a área comum de 2.088,501m², área total de 3.735,271m², equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0050-5, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.500 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

Y



x f

JUCESP
09 03 20

"Escritório nº 221, localizado no 22º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770 m2, a área comum de 2.088,501m2, área total de 3.735,271m2, equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0051-3, com valor venal referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xvi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.501 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 231, localizado no 23º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770m2, a área comum de 2.088,501m2, área total de 3.735,271m2, equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

JURÍDICO

DUCEP

o intimando em seu ~~domínio~~ ou residência ~~sem o~~ encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ~~ocultação~~, intimar ~~qualquer pessoa~~ da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

- (e) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item (d) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
- (f) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca responsável pela diligência e informado ao oficial do Ofício de Registro de Imóveis competente que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;
- (g) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao oficial de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao oficial do Ofício de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao oficial do Ofício de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item "(ii)" acima, a entrega do cheque ao oficial do Ofício de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o oficial do Ofício de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis; e
- (h) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

6.6. Purgada a mora perante o Ofício de Registro de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Imóveis se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

6.7. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante bastará para a

DUCEP

configuração da mora desta, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, nos termos do artigo 397 do Código Civil.

6.8. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do laudêmio, se aplicável, requerer ao oficial do Ofício de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a plena propriedade dos Imóveis, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização do leilão extrajudicial previsto na Cláusula Sétima abaixo.

CLÁUSULA SÉTIMA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

7.1. Uma vez consolidada a plena propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, por força da mora, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, consolidação que correrá às exclusivas expensas da Fiduciante, inclusive quanto ao pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis, e outros emolumentos necessários, observado o disposto neste instrumento e nos procedimentos previstos na Lei nº. 9.514/97, como a seguir se explicita:

- (a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- (b) para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 27 da Lei nº. 9.514/97, as datas, horários e locais e condições dos leilões serão comunicados à Fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio de endereços eletrônicos detidos pela Fiduciante;
- (c) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis, em conjunto, serem ofertados no primeiro leilão pelo valor estabelecido nos itens 8.1. e 8.1.1 abaixo ou pelo valor atualizado das Obrigações Garantidas, o que for maior. Os leilões poderão ser realizados por meio eletrônico (rede mundial de computadores), nas datas e horários indicados na correspondência;
- (d) se, no primeiro leilão, não houver lance em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea “c” supra, os Imóveis, em conjunto, serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, pelo valor das Obrigações Garantidas, atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, de todas as despesas incorridas, conforme artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei nº. 9.514/97;



DUCEAP

- (e) os leilões públicos serão ~~anunciados~~ mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local de situação dos Imóveis ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local do(s) imóvel(is) não houver imprensa com circulação diária. Os leilões serão realizados preferencialmente na modalidade virtual, por meio eletrônico, ficando desde já estabelecido que a Fiduciante será comunicada pelo leiloeiro ou pela Fiduciária sobre as datas e horários do(s) leilão(ões), mediante correspondência enviada pelo leiloeiro ou pela Fiduciária. As datas, horários e locais dos leilões públicos extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados à Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes da Alienação Fiduciária, inclusive aos endereços eletrônicos; e
- (f) a Fiduciária, já como titular da propriedade dos Imóveis, transmitirá a sua titularidade e posse ao licitante vencedor, ficando a cargo e às custas deste último todas as eventuais providências necessárias para a regularização da transferência da plena propriedade dos Imóveis, observado o disposto nos itens 7.1.1. e 7.1.2 abaixo.

7.1.1. Fica assegurada à Fiduciária ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) dos Imóveis por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, a imissão na posse dos Imóveis, que será concedida liminarmente, para desocupação em 30 (trinta) dias.

7.1.2. Ainda, em caso da não desocupação ou não devolução no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas, bem como a título de taxa de ocupação do Imóveis, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do Valor de Avaliação do Imóvel a serem pagos pela Fiduciante à Fiduciária ou aos seus sucessores.

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

- (a) o valor dos Imóveis é aquele mencionado nos itens 8.1. e 8.1.1. abaixo, incluído o valor das eventuais benfeitorias e acessões;
- (b) o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) valor das Obrigações Garantidas em aberto, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos e demais despesas previstas na Escritura de Emissão;

b.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

DUCESP

09.03.20

b.3) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, ~~forô~~, laudêmio e quaisquer outros encargos, inclusive tributários, eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.4) qualquer outro tributo ou encargo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

b.5) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, a menos que a Fiduciante já o tenha entregue em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

b.6) reembolso de eventuais custos incorridos pela Fiduciária com o pagamento de imposto de transmissão e laudêmio caso estes tenham sido pagos pela Fiduciária em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Fiduciante; e

b.7) todas as demais despesas com a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária;

(c) as despesas com a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária serão equivalentes à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, neles compreendidos, entre outros:

c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante e outras despesas necessárias à realização do leilão;

c.2) os encargos e custas com a publicação de editais; e

c.3) a comissão do leiloeiro.

7.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for (i) inferior ao valor dos Imóveis, conforme itens 8.1 e 8.2. abaixo, deverá ser realizado o segundo leilão; ou (ii) superior ao valor dos Imóveis, conforme itens 8.1 e 8.2. abaixo, a Fiduciária deverá entregar à Fiduciante a importância que sobejar, na forma prevista na alínea "a" da Cláusula 7.4. abaixo.

7.3.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao Fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º do Artigo 27 da Lei nº. 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio (se

aplicável), pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata o parágrafo 2º-B do art. 27 da Lei nº. 9.514/97, inclusive custas e emolumentos.

7.4. No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" da Cláusula 7.1. acima:

- (a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao determinado de acordo com o previsto na Cláusula 7.2 acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento dos valores, a Fiduciária entregará à Fiduciante a eventual importância que sobejar, conforme disposto no item 7.5. abaixo;
- (b) não sendo oferecido lance igual ou superior ao valor da dívida definida nos termos do item 7.2 (b) acima, dadas as especificidades do presente negócio jurídico e com base no princípio da autonomia de vontades, sendo as Partes, cada qual assessorada juridicamente e afastadas situações de hipossuficiência, vulnerabilidade, estado de perigo ou lesão, que não haverá a extinção da dívida e, desse modo, subsistirá a responsabilidade da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Fiduciária, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito; e
- (c) caso não haja licitante no segundo leilão, a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva e plena na titularidade da propriedade dos Imóveis.

7.4.1. Verificado pagamento integral ou a extinção das Obrigações Garantidas, devidamente comprovado, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da realização do segundo leilão.

7.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à disposição desta, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante, no prazo previsto na alínea "a" da Cláusula 7.4. acima.

7.5.1. Na hipótese da propriedade dos Imóveis consolidar-se em nome da Fiduciária, a eventual indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo, se houver, que sobejar do valor da venda, após deduzido o saldo das Obrigações Garantidas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais.

7.5.2. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis o respectivo termo de liberação a ser disponibilizado pela Fiduciária, conforme disposto no item 5.2. acima, de forma a consolidar, na pessoa da

DUESSP

00 03 20

Fiduciante, a propriedade dos Imóveis.

7.6. A Fiduciária deverá guardar, pelo prazo de 12 (doze) meses contados da realização do(s) leilão(ões), ou pelo prazo previsto em lei, o que for maior, os documentos comprobatórios dos gastos incorridos com a realização do(s) leilão(ões), sendo que, caso a Fiduciante deseje acessar tais documentos, esta deverá solicitá-lo à Fiduciária com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

7.7. Na hipótese de consolidação da plena propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária e não ocorrendo a restituição da posse direta dos Imóveis pela Fiduciante, no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o eventual adquirente dos Imóveis (em leilão ou posteriormente), poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse.

7.8. As Obrigações Garantidas também são garantidas por outras formas de garantia, estando a presente propriedade fiduciária limitada ao Valor de Venda dos Imóveis em Leilão (conforme definido abaixo).

7.8.1. Na hipótese de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso os recursos advindos da venda dos Imóveis em público leilão ou na hipótese de manutenção dos Imóveis pela Fiduciária nos termos dos itens 7.4 (b) e (c), pelo valor de avaliação para fins de leilão, conforme item 8.1 abaixo, não sejam suficientes para quitar a totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, continuará responsável, pelo cumprimento das respectivas obrigações, nos termos previstos na Escritura de Emissão, renunciando-se expressamente, neste ato, ao que dispõe o parágrafo 5º, do artigo 27 da Lei nº. 9.514/97.

7.9. A Fiduciária poderá optar por executar a presente garantia em relação à parte de qualquer das Obrigações Garantidas, sem que isso implique quitação do restante das Obrigações Garantidas ou de outros valores eventualmente devidos pela Fiduciante à Fiduciária. Na hipótese de execução parcial do valor de qualquer das Obrigações Garantidas, será considerado o montante executado para os fins de leilão público extrajudicial, observado o procedimento estabelecido neste Contrato.

7.10. A Fiduciária tem conhecimento de que os Imóveis se encontram locados e deverão ser mantidos em plena vigência nas hipóteses de consolidação da propriedade dos Imóveis e arrematação em leilão, oportunidade em que deverá ser expressamente informada a existência dos contratos de locação e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições da referida locação.

7.11. Observado o disposto no item 7.10 acima, não ocorrendo a restituição da posse direta dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante cientes

8 25

JURÍDICO

DUCEAP

de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação da Fiduciária da posse dos Imóveis, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula dos Imóveis, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas neste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA – VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO

8.1. O valor total de venda da propriedade dos Imóveis, incluindo eventuais benfeitorias e acessões, presentes e futuras, para fins de leilão, é de R\$283.192.000,00 (duzentos e oitenta e três milhões e cento e noventa e dois mil reais), sendo que o valor individual de cada Imóvel está devidamente previsto no Anexo III (“Valor de Avaliação do Imóvel”), assim como a sua equivalência em percentagem das Obrigações Garantidas, conforme laudo de avaliação elaborado pela Uon Consulting S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.449.058/0001-69, em 13 de fevereiro de 2020.

8.1.1. O Valor de Avaliação do Imóvel mencionado no item 8.1. acima será devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV, desde a data da celebração deste Contrato até a data da realização do leilão. O laudo de avaliação, bem como as certidões de valor venal emitida pelo órgão público competente fazem parte integrante deste instrumento como Anexo III, sendo o Valor de Avaliação do Imóvel, neste considerado o valor de liquidação forçada, considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão (“Valor de Venda dos Imóveis em Leilão”), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei nº. 9.514/97.

8.2. É facultado à Fiduciante propor a alteração do Valor de Venda dos Imóveis em Leilão à Fiduciária (“Proposta de Alteração do Valor”), que desde logo se obriga a avaliar e deliberar junto aos Debenturistas pela aceitação ou não de tal Proposta de Alteração do Valor, em caráter irrevogável e irretratável, caso sejam atendidos cumulativamente os seguintes requisitos: (i) a Fiduciante notifique a Fiduciária da Proposta de Alteração do Valor a qualquer momento e essa notificação seja recebida pela Fiduciária, até a data de consolidação da plena propriedade na Fiduciária, no caso da Cláusula 6.8. acima; (ii) a Proposta de Alteração do Valor nunca seja inferior ao valor definido no item 8.1. acima, devidamente atualizado na forma da Cláusula 8.1.1. acima; e (iii) seja fundamentada em avaliação preparada por uma das empresas especializadas em avaliação e aprovadas pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

CLÁUSULA NONA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS; OBRIGAÇÕES ADICIONAIS



Handwritten signatures and initials.

DUCEAP

09 03 20

9.1. A Fiduciante declara e garante aos Debenturistas e a Fiduciária que:

- i) é sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhes cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão (i) o estatuto social da Fiduciante; (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive os Imóveis, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que sejam partes;
- iii) o presente Contrato (incluindo seus anexos) foi devidamente celebrado por seus representantes legais, os quais têm e deverão ter poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo o presente uma obrigação lícita, válida e exequível, em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- iv) está plenamente apto a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados ao Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas de boa-fé por sua livre iniciativa;
- vii) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistido por advogados durante toda a referida negociação;
- viii) foi assessorado por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta,

Handwritten signature and initials.

DUCEP

suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

- ix) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração ao cumprimento deste Contrato;
- x) no melhor do seu conhecimento, está em dia com o pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU referente aos Imóveis;
- xi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, ambiental e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis excetuado o disposto na alínea (x) acima;
- xii) possui patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, civil, ambiental, de *compliance* e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- xiii) no melhor do seu conhecimento, não existem contra os Imóveis questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais, os quais são monitorados pela Fiduciante de acordo com as práticas usuais para o setor de atuação da Fiduciante; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; localização em terras de ocupação indígena ou quilombola, ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança sendo certo que, caso venha a surgir qualquer das questões mencionadas nesta alínea, serão empregados os melhores esforços para que seja prontamente sanada pela Fiduciante, de forma que os Imóveis não serão afetados;
- xiv) é responsável integralmente por todos os custos, inclusive, pelo ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou

✓ f.
d e



ANEXO

penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental nos Imóveis;

- xv) no melhor do seu conhecimento, após o devido monitoramento, os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente as Obrigações Garantidas, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições, a Fiduciante agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que os Imóveis não serão afetados;
- xvi) não existe ato administrativo ou processo de desapropriação contra os Imóveis em trâmite, e desconhece a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, total ou parcial dos Imóveis;
- xvii) não existe processo de tombamento ou tombamento definitivo, total ou parcial dos Imóveis, e os Imóveis não estão localizados em área que a legislação e regulamentação aplicáveis conceituam como de entorno de outro bem tombado;
- xviii) é responsável pela existência, evicção, boa conservação e ausência de vícios de qualquer natureza nos Imóveis;
- xix) renovarão anualmente e manterão em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial dos Imóveis em decorrência de incêndio, vendaval, furacão, ciclone, granizo, furto e/ou roubo, pelo Valor das Obrigações Garantidas, no mínimo, durante todo o prazo de vigência da presente Alienação Fiduciária, em seguradora de primeira linha, indicando a Fiduciária como a única e exclusiva beneficiária, arcando a Fiduciante com o prêmio do seguro, e apresentarão o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro à Fiduciária, anualmente e/ou sempre que for ela solicitado;
- xx) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento deste Contrato, no que toca (i) à validade do presente Contrato; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Imóveis; ou (iii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato no Ofício de Registro de Imóveis;

Handwritten marks: a large checkmark, a stylized signature, and the number 25.

DUEA P

- xxi) é, a justo título, titular do domínio e da posse dos Imóveis, os quais, encontrar-se-ão inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais, alienações ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes, a partir da data do registro/averbação do Termo de Liberação perante as respectivas matrículas dos Imóveis e durante toda a vigência desse Contrato;
- xxii) não existe qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que seja parte, quaisquer obrigações, restrições à Alienação Fiduciária de Imóveis, ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e excussão da presente garantia sobre os Imóveis em favor da Fiduciária, exceto pelos ônus constituído nos termos deste Contrato; e
- xxiii) todos os alvarás, licenças ou aprovações exigíveis e necessários à celebração do presente Contrato e assunção das obrigações aqui previstas pela Fiduciante foram devidamente obtidos e se encontram atualizados e em pleno vigor.

9.2. As declarações prestadas pela Fiduciante no presente Contrato são verdadeiras, corretas válidas e suficientes. A falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Fiduciante permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

9.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se, sob pena de vencimento antecipado, a:

- (i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, a seu exclusivo custo e despesas, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (a) proteger os Imóveis; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (ii) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária, na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

DUCEAP
09 07 20

- (iii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;
- (iv) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (a) à assinatura deste Contrato; e (b) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (v) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, nos termos da legislação aplicável, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária (se assim deliberado pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas e nos termos da Escritura de Emissão);
- (vi) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- (vii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; e (b) para a continuidade das suas operações;
- (viii) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- (ix) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a eles relacionados, mediante data e hora a serem previamente acordadas com a Fiduciante; e
- (x) enviar comprovantes de pagamento dos referidos encargos tributários, mediante solicitação com 20 (vinte) dias de antecedência, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de pagamento do imposto predial e territorial urbano.

CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

JURÍDICO

DUCEAP

DA 07 20

10.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (4) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia específica e por escrito. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, novação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

10.2. As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores, a qualquer título, das Partes.

10.3. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Ofício de Notas, de Ofício de Registro de Imóveis e de Ofício de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

10.3.1. Nos termos do artigo 23 da Lei 9.514/97, as Partes autorizam e determinam, desde já, que o oficial do Ofício de Registro de Imóveis proceda, total ou parcialmente, todos os assentamentos, registros, prenotações e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

10.4. Na hipótese de o valor dos Imóveis ficar abaixo da Razão de Garantia, tendo como base o valor de venda forçada, devidamente apurado por laudo de avaliação preparado pela Uon Consulting S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.449.058/0001-69, ou outra empresa aprovada previamente pelos Debenturistas, ou no caso de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Fiduciante deverá (i) oferecer à Fiduciária uma nova opção de garantia correspondente de forma a recompor a Razão de Garantia, que, a critério exclusivo dos Debenturistas, seja entendida como aceitável, sob pena de ser configurado um Evento de Inadimplemento, conforme definido na Escritura de Emissão; (ii) constituir cessão fiduciária sobre o valor referente à desapropriação dos Imóveis, a ser recebido do poder expropriante, em garantia às Debêntures no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da desapropriação do respectivo Imóvel; ou (iii) destinar a totalidade do valor referente à desapropriação dos Imóveis, a ser recebido do poder expropriante, para resgate antecipado facultativo total e amortização extraordinária facultativa das Debêntures, conforme o caso, desde que respeitados os termos e condições da Escritura de Emissão, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento pela Fiduciante de quaisquer valores do poder expropriante decorrentes da desapropriação do

✓ 8 f
87



DUCESP
09 03 20

respectivo Imóvel.

10.4.1. Nos termos da Cláusula 10.4.(i) acima, a Fiduciária notificará a Fiduciante solicitando a indicação dos bens que serão ofertados para reforço da garantia no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis, a contar do recebimento da respectiva notificação.

10.4.2. Caso a Fiduciante não ofereça o reforço da garantia acima previsto no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação mencionada na Cláusula 10.4.1. acima, a Fiduciante deverá considerar as Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente.

10.4.3. Caso a Fiduciante ofereça o reforço da garantia prevista na Cláusula 10.4.1 acima, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação da Fiduciária, os Debenturistas deverão ser consultados para aprovação do referido reforço de garantia, em sede de Assembleia Geral de Debenturistas, convocadas pela Fiduciante e realizadas dentro dos prazos legais e nos termos da Escritura de Emissão. Caso os Debenturistas rejeitem o referido reforço de garantia, a Fiduciante deverá considerar as Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente.

10.5. Para os fins do presente Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

10.6. Fica desde logo estipulado que o presente Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

10.7. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento pelos destinatários abaixo indicados, nos respectivos endereços. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por telegrama nos endereços abaixo. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço:

(a) se para a Fiduciante:

MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Doutor Chucri Zaidan, 296, Vila Cordeiro

CEP 04583-110 – São Paulo, SP

Tel.: (11) 5508-7146 e (11) 5549-8399

At.: Luiz Roberto Hummel Junior e Rogério Roma

E-mail: luizhummel@vr.com.br e rogerio.roma@sjsa.com.br

✓

8
P



DUCEAP

(b) se para a Fiduciária: **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, bairro Itaim Bibi

CEP 04538-132 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 2172-2628

At.: Sra. Viviane Rodrigues

E-mail: vrodrigues@planner.com.br / fiduciario@planner.com.br

10.8. A garantia prevista no presente Contrato será adicional, e sem prejuízo de quaisquer outras garantias ou direito real de garantia outorgado pela Fiduciante ou por qualquer outra parte como garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão. A Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, executar a garantia prevista neste Contrato separadamente ou em conjunto com uma ou mais das demais garantias que lhes sejam concedidas em decorrência da Escritura de Emissão. A excussão de uma garantia não prejudicará a posterior excussão de outra Garantia, devendo todas as garantias concedidas aos Debenturistas, neste ato representados pela Fiduciária, inclusive a presente Alienação Fiduciária, permanecerem válidas e eficazes até o integral cumprimento, pela Fiduciante, de todas as Obrigações Garantidas. No caso de a Fiduciária vir a executar qualquer garantia, inclusive a presente Alienação Fiduciária, a Fiduciante, desde já, renuncia e declara que não lhe oporá qualquer das exceções que porventura lhe possam competir.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO DE ELEIÇÃO

11.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir as questões e litígios decorrentes desta Alienação Fiduciária de Imóveis, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, [●] de fevereiro de 2020.

[Restante da página intencionalmente deixado em branco.]

Assinaturas seguem nas próximas páginas.]



DUCESP
09 03 20

[PÁGINA DE ASSINATURAS 1/3 DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS]

MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]



Handwritten initials and marks, including a large "R" and "RS" with arrows pointing to them, and a small "8" to the left.

DUCEAP
09 03 20

**[PÁGINA DE ASSINATURAS 2/3 DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS]**

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Cargo:

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]



Handwritten marks, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.

DUCESP
09 03 20

**[PÁGINA DE ASSINATURAS 3/3 DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS]**

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



Handwritten initials and marks, including a large stylized signature and the number "13" below it.

DUCEAP
09 03 20

Anexo I

Descrição dos Imóveis objeto de Alienação Fiduciária

(i) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.486 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 81, localizado no 8º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705 m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0037-8, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(ii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.487 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:



8 8 8
RS 1

JUCESP
09 03 20

"Escritório nº 91, localizado no 9º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m², a área comum de 2.041,705m², área total de 3.643,105m², equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0038-6, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob R. 3, em 23 de outubro de 2014 e averbado sob Av. 4, em 16 de novembro de 2015, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 1º de dezembro de 2014 e aditado em 28 de maio de 2015 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e a Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 1º de janeiro de 2016 e término em 31 de dezembro de 2025, renováveis por mais 60 (sessenta) meses mediante envio de notificação com 120 (cento e vinte) dias de antecedência ao término do contrato. O valor do aluguel mensal é de R\$ 752.474,70 (setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais).

(iii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.488 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 101, localizado no 10º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96,

JURÍDICO

[Handwritten signature]

DUCE SP
09 03 20

remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400m², a área comum de 2.041,705m², área total de 3.643,105m², equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0039-4, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob *R. 3*, em 23 de outubro de 2014 e averbado sob *Av. 4*, em 16 de novembro de 2015, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 1º de dezembro de 2014 e aditado em 28 de maio de 2015 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e a Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 1º de janeiro de 2016 e término em 31 de dezembro de 2025, renováveis por mais 60 (sessenta) meses mediante envio de notificação com 120 (cento e vinte) dias de antecedência ao término do contrato. O valor do aluguel mensal é de R\$ 752.474,70 (setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais).

(iv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.489 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 111, localizado no 11º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m², a

JURÍDICO

8 15 f

JUCEAP
09 03 20

área comum de 2.041,705m², área total de 3.643,105m², equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0040-8, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob R. 3, em 23 de outubro de 2014 e averbado sob Av. 4, em 16 de novembro de 2015, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 1º de dezembro de 2014 e aditado em 28 de maio de 2015 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e a Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 1º de janeiro de 2016 e término em 31 de dezembro de 2025, renováveis por mais 60 (sessenta) meses mediante envio de notificação com 120 (cento e vinte) dias de antecedência ao término do contrato. O valor do aluguel mensal é de R\$ 752.474,70 (setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais).

(v) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.490 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 121, localizado no 12º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m², a área comum de 2.041,705m², área total de 3.643,105m², equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas

8 15

DUCE SP
09 03 20

nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0041-6, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) para exercício da cláusula de vigência, foi registrado sob *R. 3*, em 23 de outubro de 2014 e averbado sob *Av. 4*, em 16 de novembro de 2015, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 1º de dezembro de 2014 e aditado em 28 de maio de 2015 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e a Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 1º de janeiro de 2016 e término em 31 de dezembro de 2025, renováveis por mais 60 (sessenta) meses mediante envio de notificação com 120 (cento e vinte) dias de antecedência ao término do contrato. O valor do aluguel mensal é de R\$ 752.474,70 (setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais).

(vi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.491 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 131, localizado no 13º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".



Handwritten signatures and initials.

DUCE SP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0042-4, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob R. 3, em 23 de outubro de 2014 e averbado sob Av. 4, em 16 de novembro de 2015, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 1º de dezembro de 2014 e aditado em 28 de maio de 2015 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e a Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 1º de janeiro de 2016 e término em 31 de dezembro de 2025, renováveis por mais 60 (sessenta) meses mediante envio de notificação com 120 (cento e vinte) dias de antecedência ao término do contrato. O valor do aluguel mensal é de R\$ 752.474,70 (setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais).

(vii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.492 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 141, localizado no 14º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

JUCESP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0043-2, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(viii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.493 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 151, localizado no 15º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0044-0, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).



8

8

15

JUCESP
09 03 20

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(ix) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.494 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 161, localizado no 16º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob *R.44* da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0045-9, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(x) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.495 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

✓

✓
15



DUCE SP
09 03 20

"Escritório nº 171, localizado no 17º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.601,400 m2, a área comum de 2.041,705m2, área total de 3.643,105m2, equivalente a fração ideal de 0,009008; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0046-7, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.054.158,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.496 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 181, localizado no 18º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.556,270m2, a área comum de 2.019,386m2, área total de 3.575,656m2, equivalente a fração ideal de 0,008808; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

JUCESP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0047-5, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 24.571.903,00 (vinte e quatro milhões, quinhentos e setenta e um mil, novecentos e três reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.497 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 191, localizado no 19º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.604,570 m2, a área comum de 2.068,385m2, área total de 3.672,955m2, equivalente a fração ideal de 0,009060; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0048-3, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.266.582,00 (vinte e cinco milhões, duzentos e sessenta e seis mil, quinhentos e oitenta e dois reais).



Handwritten marks: a large checkmark, the number 78, and a stylized signature.

JUCESP
09 03 20

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob *R. 3*, em 18 de outubro de 2018 e averbado sob *Av. 4*, em 18 de outubro de 2018, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 28 de novembro de 2017 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e o Banco CSF S/A, vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 28 de novembro de 2017 e término em 28 de novembro de 2027. O valor do aluguel mensal é de R\$ 304.957,60 (trezentos e quatro mil, novecentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos).

(xiii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.498 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 201, localizado no 20º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.569,040m², a área comum de 2.025,596m², área total de 3.594,636m², equivalente a fração ideal de 0,008864; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob *R.44* da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0049-1, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 24.726.917,00 (vinte e quatro milhões, setecentos e vinte e seis mil, novecentos e dezessete reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); e, (ii) foi registrado sob *R. 3*, em

Handwritten marks: a large 'X' and a vertical line with a hook, and below them, the letters 'd' and 'S'.



JUCESP
09 03 20

18 de outubro de 2018 e averbado sob Av. 4, em 18 de outubro de 2018, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 28 de novembro de 2017 entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e o Banco CSF S/A, vigente durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias com início em 28 de novembro de 2017 e término em 28 de novembro de 2027. O valor do aluguel mensal é de R\$ 304.957,60 (trezentos e quatro mil, novecentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos).

(xiv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.499 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 211, localizado no 21º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770m2, a área comum de 2.088,501m2, área total de 3.735,271m2, equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0050-5, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av. I (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.500 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:



Handwritten marks: a large 'X' and a signature.

DUCE SP
09 03 20

"Escritório nº 221, localizado no 22º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770 m2, a área comum de 2.088,501m2, área total de 3.735,271m2, equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0051-3, com valor venal referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xvi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.501 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 231, localizado no 23º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770m2, a área comum de 2.088,501m2, área total de 3.735,271m2, equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

X

X

P

RS



DUCE SP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0052-1, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xvii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.502 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 241, localizado no 24º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770m², a área comum de 2.088,501m², área total de 3.735,271m², equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0053-1, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

8

8
P
R



JUCESP
09 03 20

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xviii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.503 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Escritório nº 251, localizado no 25º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770 m2, a área comum de 2.088,501m2, área total de 3.735,271m2, equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob *R.44* da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0054-8, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xix) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.504 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

8

7 1 15

JUCESP
09 03 20

"Escritório nº 261, localizado no 26º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucrí Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 1.646,770 m2, a área comum de 2.088,501m2, área total de 3.735,271m2, equivalente a fração ideal de 0,009243; com direito ao uso de 51 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0055-6, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 25.674.194,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av. I (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xx) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.505 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Escritório nº 271, localizado no 27º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucrí Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 2.073,890m2, a área comum de 2.172,249m2, área total de 4.246,139m2, equivalente a fração ideal de 0,010200; com direito ao uso de 50 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

JURÍDICO

DUCEP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0056-4, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 29.125.765,00 (vinte e nove milhões, cento e vinte e cinco mil, setecentos e sessenta e cinco reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.506 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Loja 1 Setor Mall, localizada no térreo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucrí Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 248,070m², a área comum de 179,095m², área total de 427,165m², equivalente a fração ideal de 0,001333; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0387-3, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 3.054.290,00 (três milhões, cinquenta e quatro mil, duzentos e noventa reais).

JURÍDICO

JUCESP
09 03 20

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: (i) foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais); (ii) foi registrado sob *R. 3*, em 24 de agosto de 2017, Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado no dia 27 de setembro de 2016, e requerimento de 15 de agosto de 2017, entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. e o Carrefour Comércio e Indústria Ltda., vigente durante o prazo de 10 (dez) anos com início em 27 de setembro de 2016 e término em 27 de setembro de 2026. O valor do aluguel mensal é de R\$ 29.129,60 (vinte e nove mil, duzentos e vinte e nove reais e sessenta centavos).

(xxii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.507 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Loja 2 Setor Mall, localizada no térreo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 139,520m², a área comum de 123,377m², área total de 262,897m², equivalente a fração ideal de 0,000786; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob *R.44* da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.419-5, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.877.356,00 (um milhão, oitocentos e setenta e sete mil, trezentos e cinquenta e seis reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

DUCESP
09 03 20

(xxiii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.508 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Loja 3 Setor Mall, localizada no térreo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 107,030m2, a área comum de 106,693m2, área total de 213,723m2, equivalente a fração ideal de 0,000623; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0758-5, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.504.176,00 (um milhão, quinhentos e quatro mil, cento e setenta e seis reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxiv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.509 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Loja 4 Setor Mall, localizada no térreo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 77,880m2, a área comum de 91,712m2, área total de 169,592m2, equivalente a fração ideal de 0,000476; com

JURÍDICO

DUCESP
09 03 20

direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0759-3, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.205.640,00 (um milhão, duzentos e cinco mil, seiscentos e quarenta reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.510 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Loja 5 Setor Mall, localizada no térreo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 96,380m2, a área comum de 101,221m2, área total de 197,601m2, equivalente a fração ideal de 0,000569; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.



Handwritten signatures and initials.

DUESP
09 03 20

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0760-7, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.412.323,00 (um milhão, quatrocentos e doze mil, trezentos e vinte e três reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxvi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.511 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Loja 6 Setor Mall, localizada no térreo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 99,310m², a área comum de 102,710m², área total de 202,020m², equivalente a fração ideal de 0,000584; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0761-5, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.441.027,00 (um milhão, quatrocentos e quarenta e um mil e vinte e sete reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

8

8 f
15

JUCESP
09 03 20

(xxvii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.512 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Loja 7 Setor Mall, localizada no térreo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 109,650m2, a área comum de 108,031m2, área total de 217,681m2, equivalente a fração ideal de 0,000636; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0762-3, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.527.140,00 (um milhão, quinhentos e vinte e sete mil, cento e quarenta reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxviii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.513 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Loja 8 Setor Mall, localizada no térreo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 112,000m2, a área comum de 109,249m2, área total de 221,249m2, equivalente a fração ideal de 0,000648; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos

JURÍDICO

JUCESP
09 03 20

subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0763-1, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.550.103,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil, cento e três reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxix) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.514 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Loja 9 Setor Mall, localizada no térreo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", situado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246 - 96, remanescente Novo Centro de São Paulo, CEP 04583-110, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 132,520m2, a área comum de 119,788m2, área total de 252,308m2, equivalente a fração ideal de 0,000751; com direito ao uso de 2 vagas de garagem, comuns e indeterminadas, localizadas nos subsolos, no térreo e nos pavimentos 1º ao 7º da Torre Z. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.



Handwritten marks: a checkmark, a stylized 'f' or 'l' shape, and a signature-like mark.

JUCESP
09 03 20

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0764-1, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.819.948,00 (um milhão, oitocentos e dezenove mil, novecentos e quarenta e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxx) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.516 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Sala disponível 1, localizada no 3º subsolo do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 55,200m², a área comum de 13,772m², área total de 68,972m², equivalente a fração ideal de 0,000203. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0057-2, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 487.997,00 (quatrocentos e oitenta e sete mil, novecentos e noventa e sete reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.517 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

JUCESP
09 03 20

"Sala disponível 2, localizada no 3º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 63,340m², a área comum de 16,302m², área total de 81,642m², equivalente a fração ideal de 0,000240. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0058-0, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 563.200,00 (quinhentos e sessenta e três mil e duzentos reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.518 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 3, localizada no 3º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 16,180m², a área comum de 4,037m², área total de 20,217m², equivalente a fração ideal de 0,000059. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0059-9, com valor venal de referência

JURÍDICO

✓
x
f
es

JUCESP
09 03 20

em 28/01/2020 de R\$ 166.497,00 (cento e sessenta e seis mil, quatrocentos e noventa e sete reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxiii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.519 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 4, localizada no 3º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 22,750m2, a área comum de 5,676m2, área total de 28,426m2, equivalente a fração ideal de 0,000083. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0060-2, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 212.424,00 (duzentos e doze mil, quatrocentos e vinte e quatro reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxiv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.520 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 5, localizada no 3º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 20,030m2, a área comum de 4,998m2,

JURÍDICO

JUCESP
09 03 20

área total de 25,028m², equivalente a fração ideal de 0,000074. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0061-0, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 195.202,00 (cento e noventa e cinco mil, duzentos e dois reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxv) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.521 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 6, localizada no 2º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 16,180m², a área comum de 4,037m², área total de 20,217m², equivalente a fração ideal de 0,000059. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0062-9, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 166.497,00 (cento e sessenta e seis mil, quatrocentos e noventa e sete reais).

JURÍDICO

JUCESP
09 03 20

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxvi) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.522 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 7, localizada no 2º subsolo do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 106,640m2, a área comum de 26,606m2, área total de 133,246m2, equivalente a fração ideal de 0,000391. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob *R.44* da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0063-7, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 953.030,00 (novecentos e cinquenta e três mil e trinta reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av. I (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxvii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.523 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

"Sala disponível 8, localizada no 1º andar do "Edifício Torre Z", integrante do Condomínio "Novo Centro de São Paulo", com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 221,580m2, a área comum de 55,284m2, área total de 276,864m2, equivalente a fração ideal de 0,000813. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)".

DUCEP
09 03 20

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0064-5, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 1.957.728,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e sete mil, setecentos e vinte e oito reais).

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob Av.1 (b), em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

(xxxviii) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.524 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Sala disponível 9, localizada no 1º andar do “Edifício Torre Z”, integrante do Condomínio “Novo Centro de São Paulo”, com acesso pelo nº 7.395 da Avenida Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 60,850m², a área comum de 15,183m², área total de 76,03m², equivalente a fração ideal de 0,000223. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.663.0036-1 (A.M)”.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido por Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com Bradish Representação e Participações Ltda., lavrada em 15/06/2007, pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 6907, fls. 053/056) e registrada sob R.44 da matrícula originária nº 177.195.

Cadastro Municipal/Valor Venal de Referência: O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.663.0064-3, com valor venal de referência em 28/01/2020 de R\$ 533.924,00 (quinhentos e trinta e três mil, novecentos e vinte e quatro reais).

JUCESP
09 03 20

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Hipoteca sob *Av.1 (b)*, em 06/05/2014 em favor do Banco Bradesco S/A para garantia de dívida no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

JURÍDICO

Handwritten initials and signature in the bottom right corner.

DUCSP
09 03 20

Anexo II
Descrição das Obrigações Garantidas

Para fins dos artigos 18 e 24 da Lei 9.514, e da Lei 4.728, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão será de R\$132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais), na Data de Emissão.;
- (ii) **Remuneração:** As Debêntures farão jus a juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de 1 (um) dia, denominadas "Taxa DI *over extra-grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) ("**Taxa DI**"), acrescida de sobretaxa de 1,34% (um inteiro e trinta e quatro centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Sobretaxa**") e, em conjunto com a Taxa DI, "**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último até a data do efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) ou na data do efetivo pagamento das Debêntures, conforme aplicável, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 4.4.1.1 da Escritura de Emissão .
- (iii) **Prazo e Data de Vencimento:** O vencimento final das Debêntures ocorrerá em 28 de fevereiro de 2026 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado e/ou de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão).
- (iv) **Amortização Ordinária das Debêntures:** O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, será pago em 72 (setenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, todo dia 28 de cada mês, sendo o primeiro pagamento devido em 28 de março de 2020 e o último pagamento devido na Data de Vencimento das Debêntures, conforme cronograma constante do **Anexo III** da Escritura de Emissão, exceto nas hipóteses de

JURÍDICO

Handwritten signatures and initials.

DUCESP
09 03 20

declaração de vencimento antecipado e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura de Emissão).

- (v) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na B3, os referidos pagamentos serão efetuados conforme os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante e pelo Escriturador (conforme definido na Escritura de Emissão).
- (vi) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, que continuará sendo calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e (b) multa não compensatória de 2,00% (dois por cento).

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

Handwritten signature and initials.

JUCESP
09 03 20

Anexo III
Laudos de Avaliação
[na próxima página]



Handwritten initials or signature.

Anexo III
Cronograma de Amortização

Data de Amortização Ordinária das Debêntures	Saldo do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado
28 de março de 2020	1,3889%
28 de abril de 2020	1,4085%
28 de maio de 2020	1,4286%
28 de junho de 2020	1,4493%
28 de julho de 2020	1,4706%
28 de agosto de 2020	1,4925%
28 de setembro de 2020	1,5152%
28 de outubro de 2020	1,5385%
28 de novembro de 2020	1,5625%
28 de dezembro de 2020	1,5873%
28 de janeiro de 2021	1,6129%
28 de fevereiro de 2021	1,6393%
28 de março de 2021	1,6667%
28 de abril de 2021	1,6949%
28 de maio de 2021	1,7241%
28 de junho de 2021	1,7544%
28 de julho de 2021	1,7857%
28 de agosto de 2021	1,8182%
28 de setembro de 2021	1,8519%
28 de outubro de 2021	1,8868%

Data de Amortização Ordinária das Debêntures	Saldo do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado
28 de novembro de 2021	1,9231%
28 de dezembro de 2021	1,9608%
28 de janeiro de 2022	2,0000%
28 de fevereiro de 2022	2,0408%
28 de março de 2022	2,0833%
28 de abril de 2022	2,1277%
28 de maio de 2022	2,1739%
28 de junho de 2022	2,2222%
28 de julho de 2022	2,2727%
28 de agosto de 2022	2,3526%
28 de setembro de 2022	2,3810%
28 de outubro de 2022	2,4390%
28 de novembro de 2022	2,5000%
28 de dezembro de 2022	2,5641%
28 de janeiro de 2023	2,6316%
28 de fevereiro de 2023	2,7027%
28 de março de 2023	2,7778%
28 de abril de 2023	2,8571%
28 de maio de 2023	2,9412%
28 de junho de 2023	3,0303%

82
53
55

82

82



Data de Amortização Ordinária das Debêntures	Saldo do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado
28 de julho de 2023	3,1250%
28 de agosto de 2023	3,2258%
28 de setembro de 2023	3,3333%
28 de outubro de 2023	3,4483%
28 de novembro de 2023	3,5714%
28 de dezembro de 2023	3,7037%
28 de janeiro de 2024	3,8462%
28 de fevereiro de 2024	4,0000%
28 de março de 2024	4,1667%
28 de abril de 2024	4,3478%
28 de maio de 2024	4,5455%
28 de junho de 2024	4,7619%
28 de julho de 2024	5,0000%
28 de agosto de 2024	5,2632%
28 de setembro de 2024	5,5556%
28 de outubro de 2024	5,8824%
28 de novembro de 2024	6,2500%
28 de dezembro de 2024	6,6667%
28 de janeiro de 2025	7,1429%
28 de fevereiro de 2025	7,6923%

Data de Amortização Ordinária das Debêntures	Saldo do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado
28 de março de 2025	8,3333%
28 de abril de 2025	9,0909%
28 de maio de 2025	10,0000%
28 de junho de 2025	11,1111%
28 de julho de 2025	12,5000%
28 de agosto de 2025	14,2857%
28 de setembro de 2025	16,6667%
28 de outubro de 2025	20,0000%
28 de novembro de 2025	25,0000%
28 de dezembro de 2025	33,3333%
28 de janeiro de 2026	50,0000%
Data de Vencimento das Debêntures	100,0000%

8 2
9 3
0 4
1 5

✓

25

Junção: 2372 Plataforma Corporativa Farol Lima Urb. São Paulo Protocolo: 702454 Nº Laudo: 1025356



Grupo: 0 Cota: 0
Proponente: Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários LTDA
Endereço: Avenida Doutor Chucrí Zaidan Nº: 296
Compl.: Comerciais Bairro: Vila Cordeiro
Cidade: São Paulo Cep.: 04583-110 UF.: SP

Data recebimento doc.: 30/01/2020
Data Visita: 03/02/2020

Tipo de operação
GARANTIA (IMÓVEL URBANO)
Valor de Liquidez

R\$ 283.192.000,00

DUZENTOS E OITENTA E TRÊS MILHÕES, CENTO E NOVENTA E DOIS MIL REAIS

Matrícula imóvel: 177.195 0

Áreas			Geral	
MATRÍCULA	IPTU	ESTIMADA	Tipo Imóvel:	PRÉDIO COMERCIAL
Terreno: 0,00	Terreno: 0,00	Terreno: 0,00	Idade Aparente:	5
Construída: 15723,00	Construída: 0,00	Construída: 0,00	Qtde. Quartos:	0
Comum: 86908,75			Comercialização:	REGULAR
Garagem: 0,00			Localização:	REGULAR
Depósito: 0,00			Regime de Ocupação:	OCUPADO
Total: 102631,75	Áreas sem averbação (m²)		Condições de habitabilidade:	SIM
Fração ideal: 1,00	0,00		Imóvel residencial com uso comercial?	NÃO

Vagas de Garagem			
Qtde. vagas de garagem:	1025	Matrícula da vaga autônoma:	0
Cond. Possui vagas?	SIM	Nº Vaga autônoma:	0

Comentários:

Obs 01: O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Obs 02: Apresente avaliação se define por metodologia de amostragem, devido ser necessário a vistoria interna a todas as unidades, mas por estarem locadas, a execução da vistoria foi permitida em poucas unidades, assim fora considerado as demais unidades comerciais por tal metodologia.

Obs 03: Para fins de avaliação foram consideradas as seguintes tipologias: sala comercial, sala ao subsolo, lojas térreas. Devido a escassez de elementos comparativos para as salas ao subsolo, utilizamos salas ao térreo, ou baixo pavimento para comparação, e ponderando em 0,75 conforme a NBR 12.721/2004 para áreas ao subsolo.

Obs 04: Devido ao grande número de vagas de garagem, em comparação aos elementos amostrais, definimos o peso das vagas em 15% referente a sua quantidade para fins de cálculos avaliatórios.

Obs 05: O empreendimento avaliando se trata do Condomínio Novo Centro de São Paulo - Torre Z.

Vistoriador: Thomaz Guercio Neto Data: 03/01/2020
CREA/ CAU: 5060637422 Hora: 12:00
Local: SÃO PAULO/SP Engº.: CLAUDIO HIDEKI OKADA
Data laudo: 13/02/2020 Crea: 1969854

JURÍDICO

V4/2019
807

Juncão: 2372

Plataforma Corporate Farol Lima - Urb

Protocol: 702454

Nº Laudo: 1025356

Características da Região

Até	500 m	1000 m	> 1000 m	Bairro	Predominância
Coleta de lixo:	x	-	-	ANTIGO	RESIDENCIAL
Transporte coletivo:	x	-	-		
Comércio:	x	-	-	Padrão das construções	Tráfego
Rede Bancária:	x	-	-		
Escola:	x	-	-	NORMAL	MODERADO
Saúde:	x	-	-		
Segurança:	x	-	-		
Lazer:	x	-	-		

Terreno			Imóvel	
Infra-Estrutura Urbana		Área (m²)	Tipo de implantação	
x	Água	0,00	CONDOMÍNIO	
x	Esgoto sanitário	Zoneamento	Padrão da construção	
x	Energia Elétrica	MISTO	ALTO	
x	Telefone	Topografia	Estado de Conservação	
x	Pavimentação	PLANO	BOM	
x	Arborização	Formato	Nº de Pavimentos	
x	Esgoto Pluvial	REGULAR	27	
x	Gás Canalizado	Dimensões (m)	Estrutura	
x	Iluminação Pública	Frete:	ALVENARIA/ CONCRETO	
0	Fossa	Fundos:	Fechamento Paredes	
0	Poço	L Direito:	ALVENARIA	
Coordenada Geográfica		L Esquerdo:	Esquadrias	
-23.617991° / -46.697816°		0,00	ALUMÍNIO	

Descrição do Imóvel

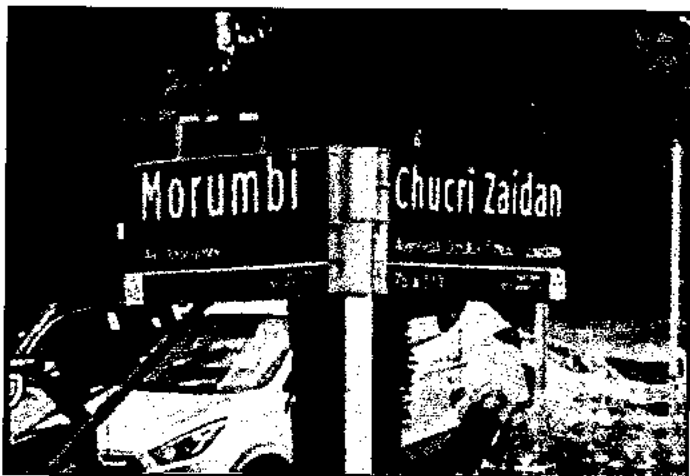
[illegible]

Características do prédio em que se encontra a unidade (NO CASO DE APARTAMENTO)

Uso do Prédio:	COMERCIAL
Qtde. Pavimentos:	27
Qtde. Subsolos:	3
Qtde. Unidades por andar:	1
Qtde. Elevadores:	12
Estado de conservação do prédio:	BOM
Piscina:	NÃO SE APLICA
Playground:	NÃO SE APLICA
Salão de Festas:	NÃO SE APLICA
Quadra:	NÃO SE APLICA
Churrasqueira:	NÃO SE APLICA
Gerador:	SIM
Estado de conservação do Condomínio:	BOM

URÍDICO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



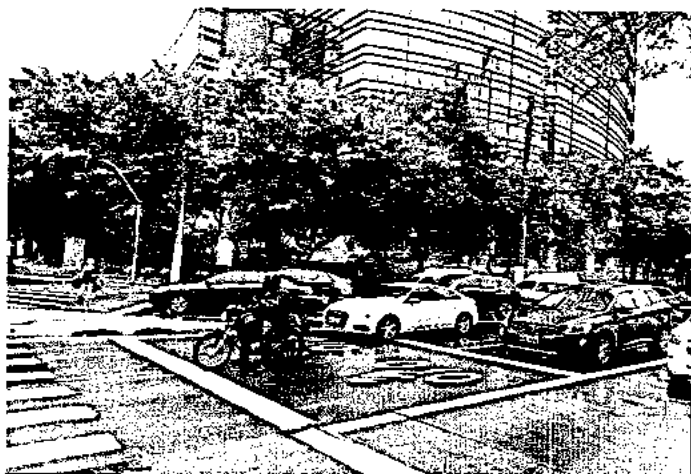
Identificação da Avenida Chucrí Zaidan



Aspecto da Avenida Chucrí Zaidan



Aspecto da Avenida Chucrí Zaidan



Aspecto do cruzamento da Morumbi / Avenida Chucrí Zaidan



Identificação do empreendimento

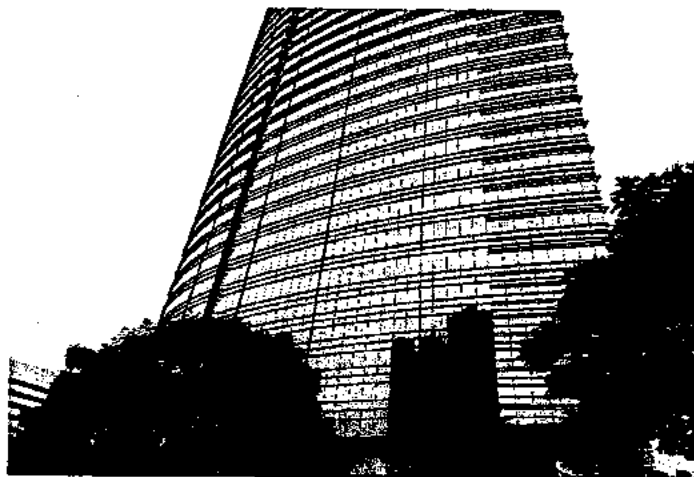


Fachada

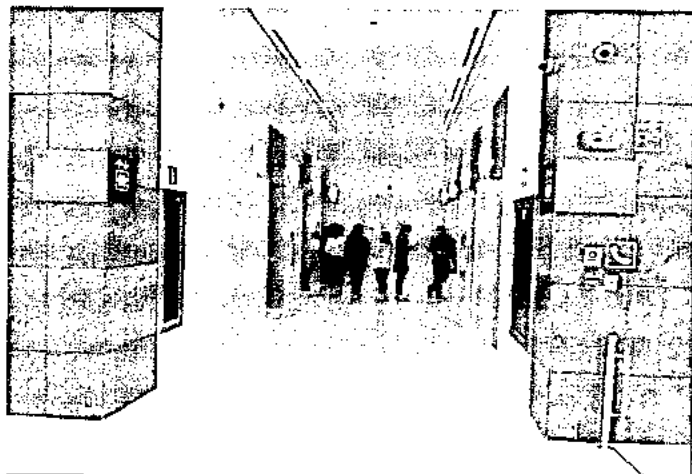
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



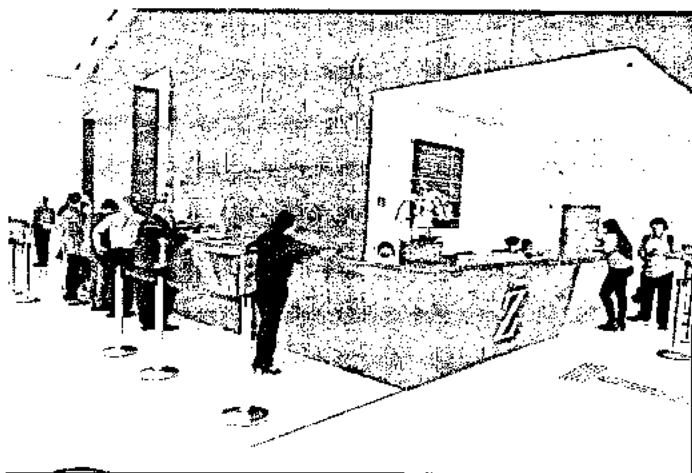
Fachada



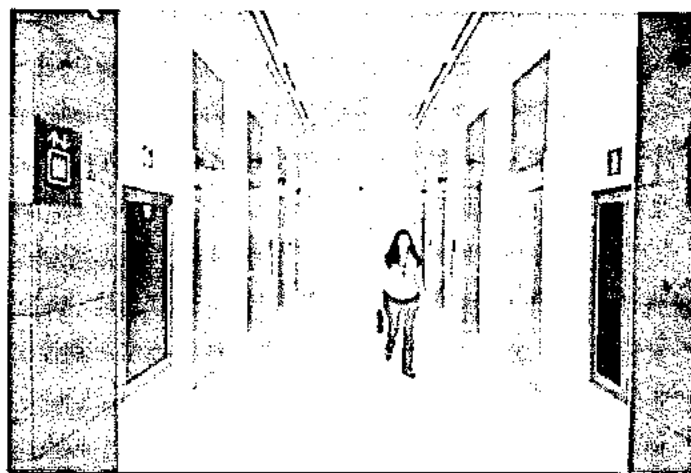
Recepção



Recepção

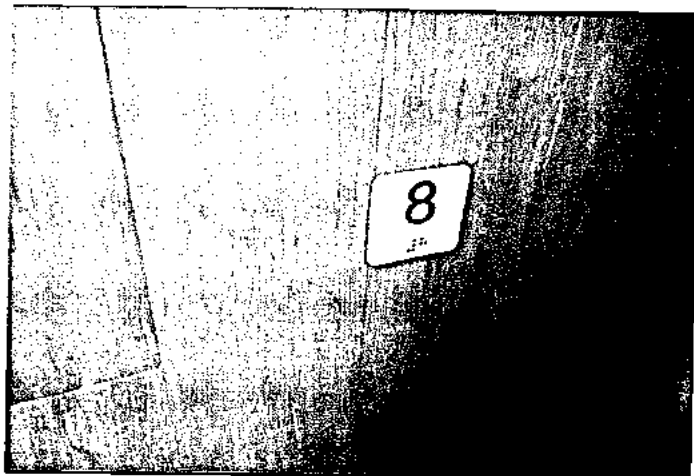


Recepção

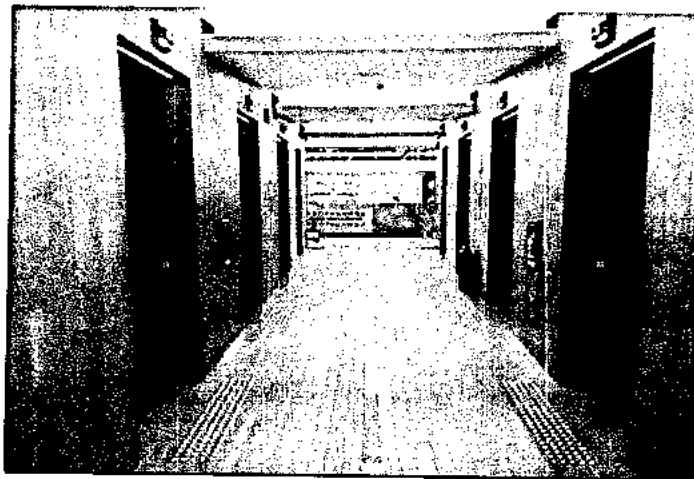


Hall social

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



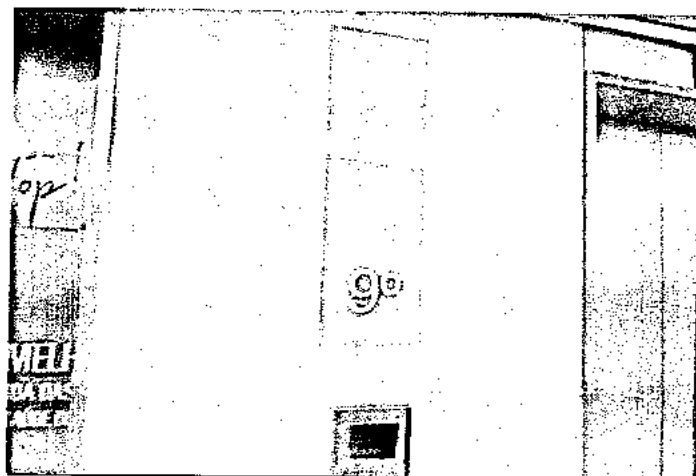
Identificação do 8º Pavimento



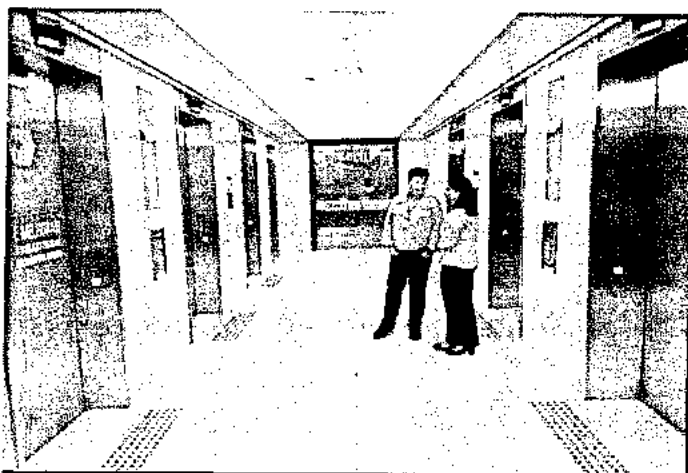
Aspecto do 8º Pavimento (hall social)



Aspecto do 8º Pavimento (hall social)



Identificação do 9º Pavimento

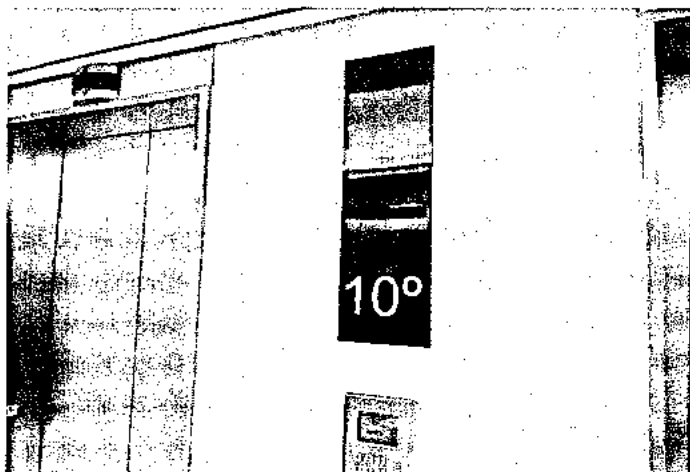


Aspecto do 9º Pavimento (hall social)



Aspecto do 9º Pavimento (hall social)

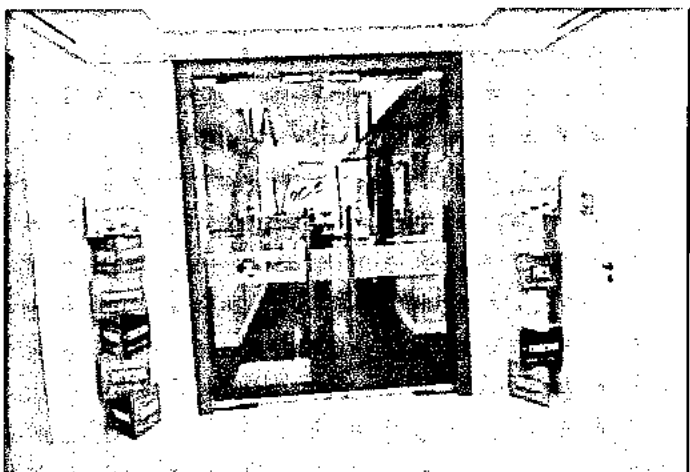
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



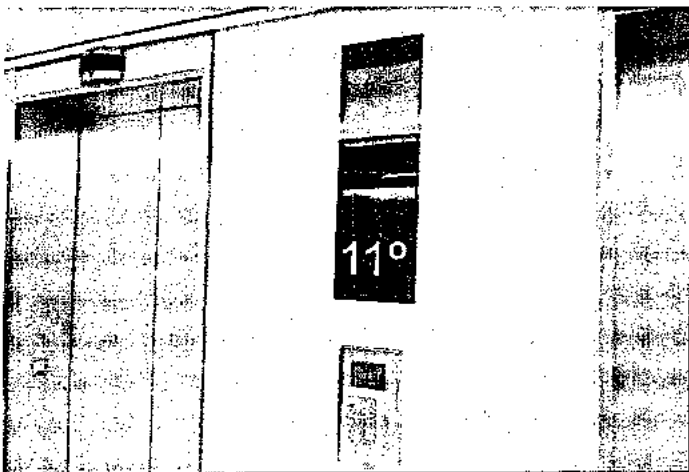
Identificação do 10º Pavimento



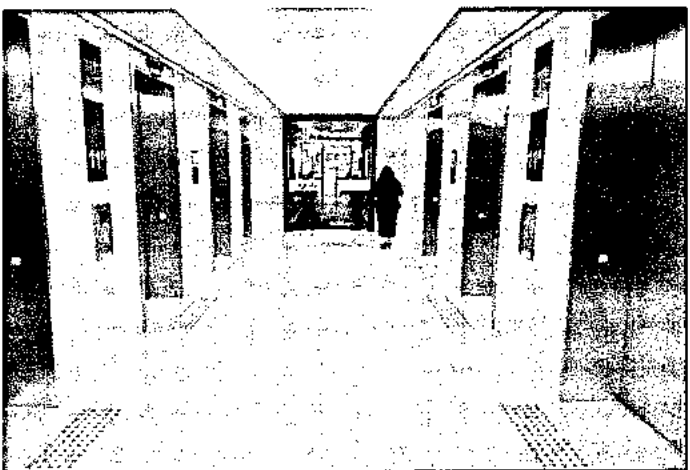
Aspecto do 10º Pavimento (hall social)



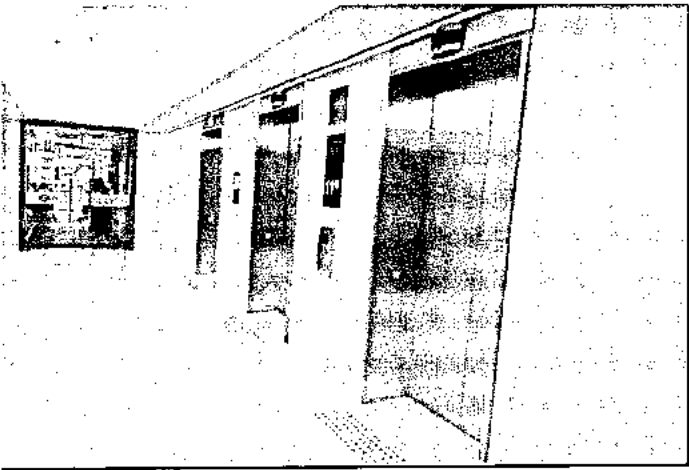
Aspecto do 10º Pavimento (hall social)



Identificação do 11º Pavimento

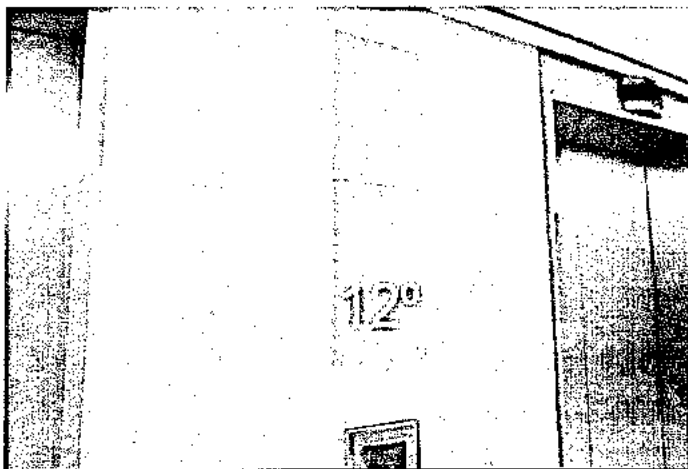


Aspecto do 11º Pavimento (hall social)



Aspecto do 11º Pavimento (hall social)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



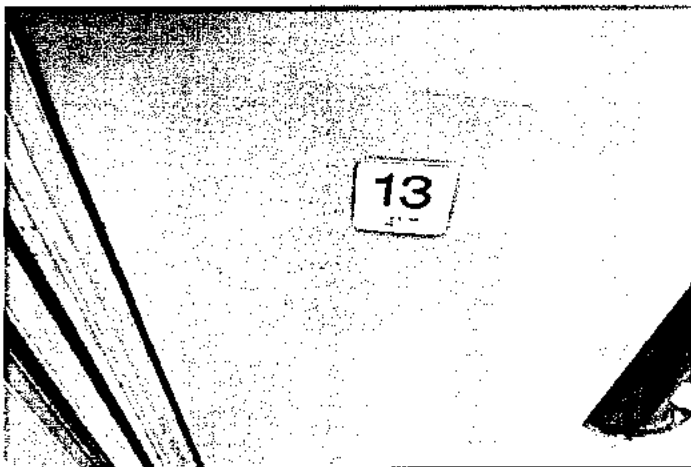
Identificação do 12º Pavimento



Aspecto do 12º Pavimento (hall social)



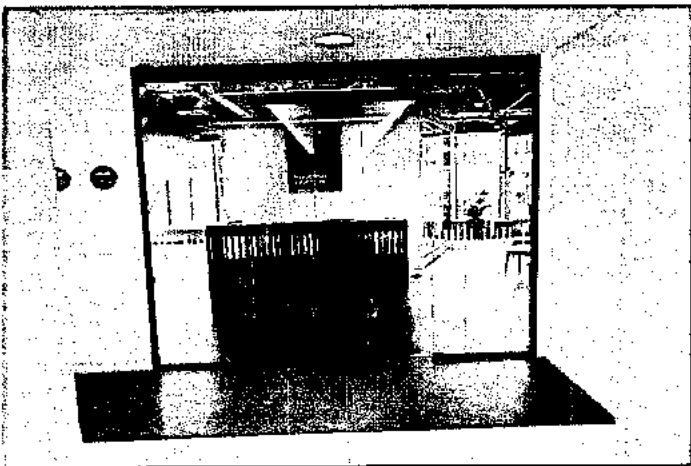
Aspecto do 12º Pavimento (hall social)



Identificação do 13º Pavimento

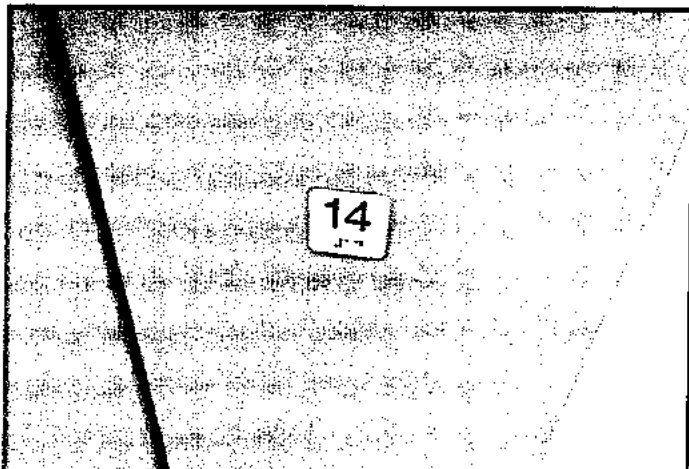


Aspecto do 13º Pavimento (hall social)



Aspecto do 13º Pavimento (hall social)

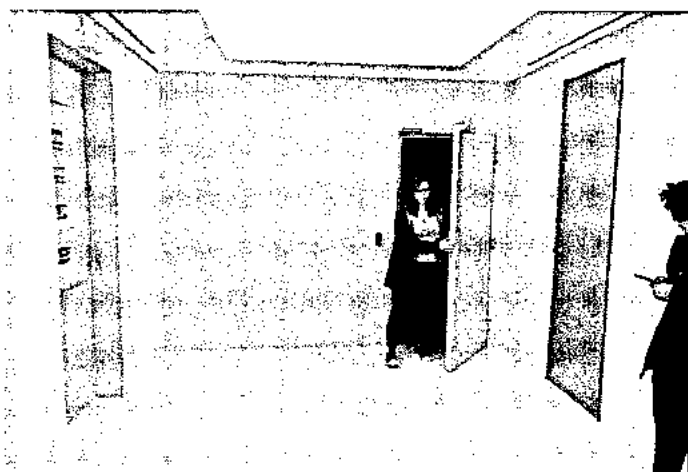
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Identificação do 14º Pavimento



Aspecto do 14º Pavimento (hall social)



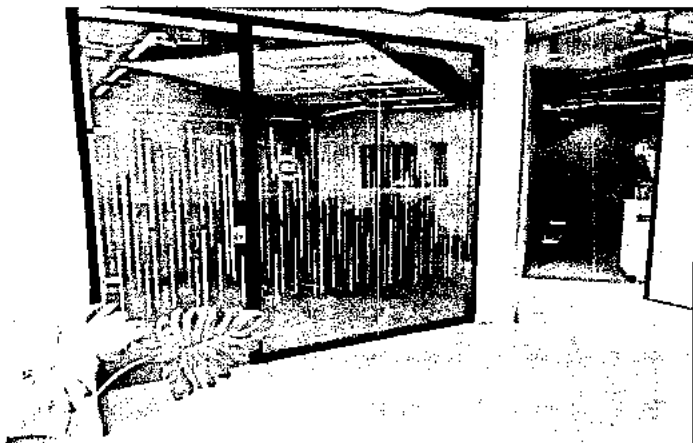
Aspecto do 14º Pavimento (hall social)



14º pavimento - Recepção - (unificado com o 13º pavimento)



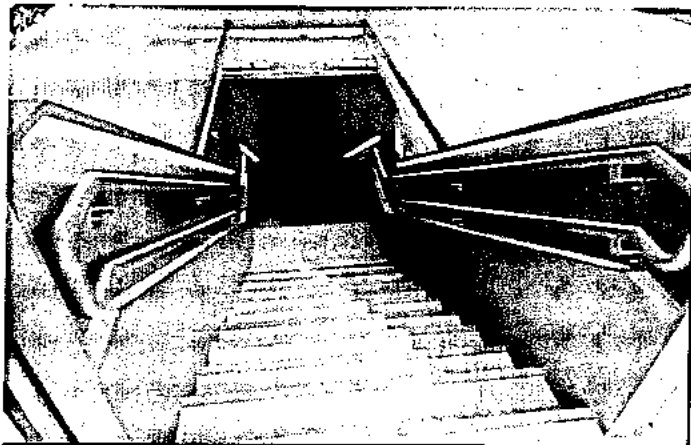
14º pavimento - (unificado com o 13º pavimento)



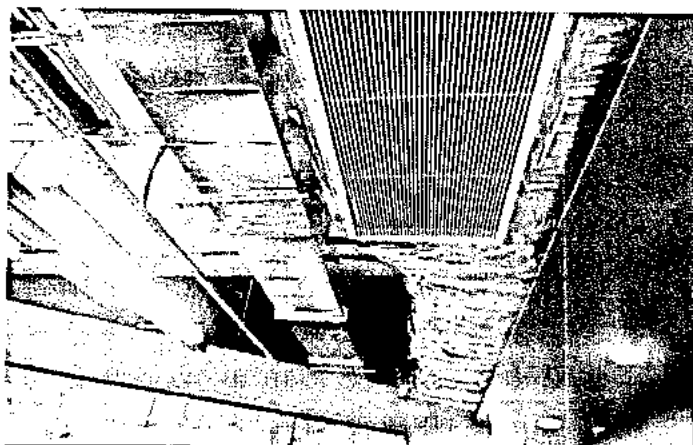
14º pavimento - (unificado com o 13º pavimento)

Junção: 2372 Plataforma Corporate Faria Lima - U Protocolo: 702454 Nº Laudo: 1025356

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



14º pavimento - Escada - (unificado com o 13º pavimento)



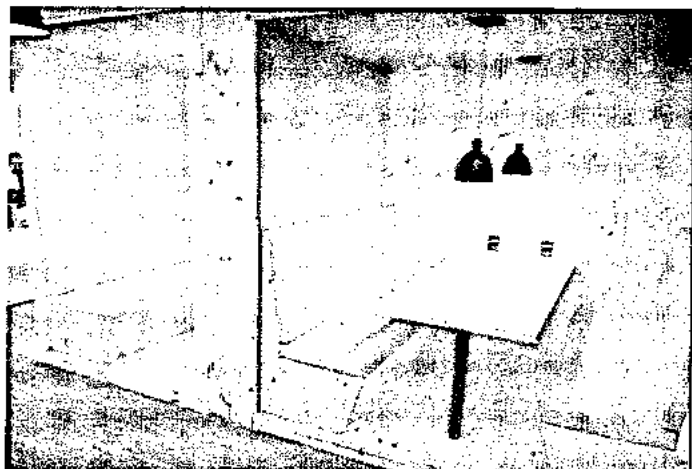
14º pavimento - (unificado com o 13º pavimento)



14º pavimento - (unificado com o 13º pavimento)



14º pavimento - (unificado com o 13º pavimento)



14º pavimento - (unificado com o 13º pavimento)



14º pavimento - (unificado com o 13º pavimento)

JURÍDICO

21/8/19

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



14º pavimento - (unificado com o 13º pavimento)



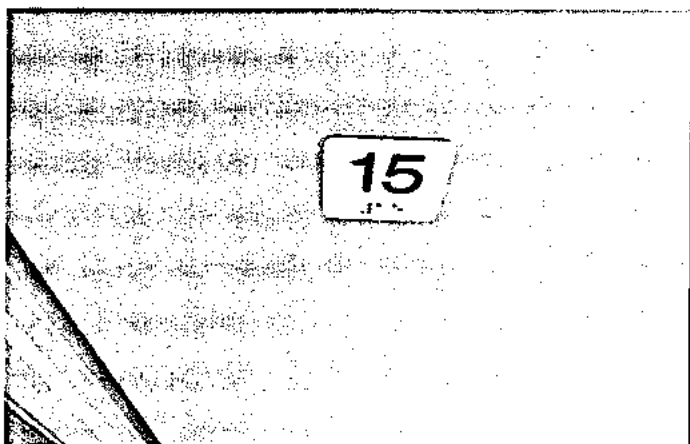
14º pavimento - (unificado com o 13º pavimento)



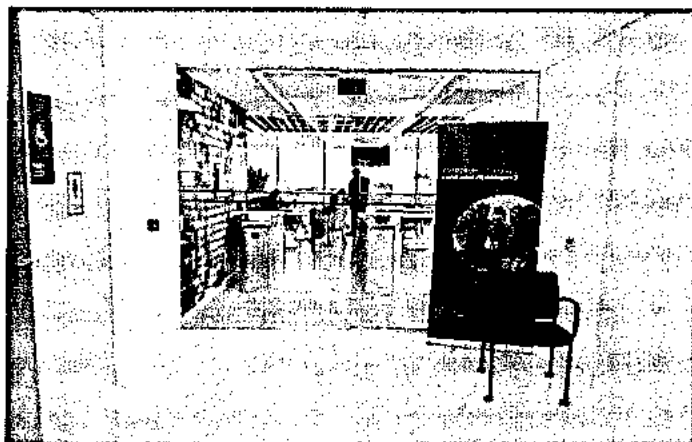
14º pavimento - (unificado com o 13º pavimento)



14º pavimento - (unificado com o 13º pavimento)

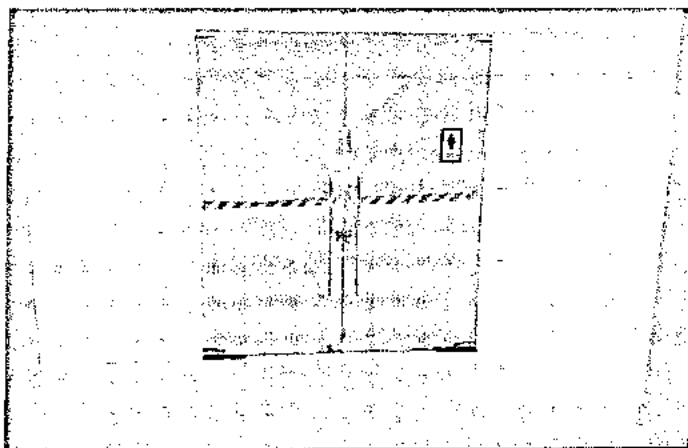


Identificação do 15º Pavimento

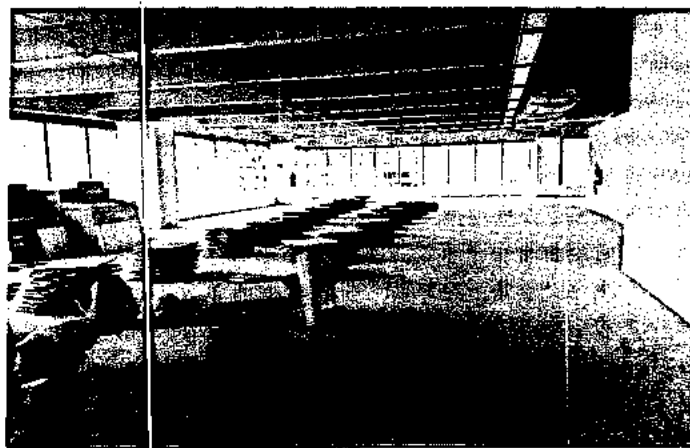


Aspecto do 15º Pavimento (hall social)

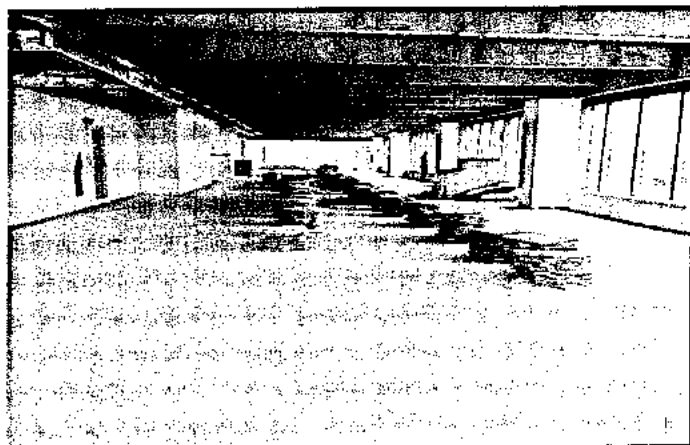
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



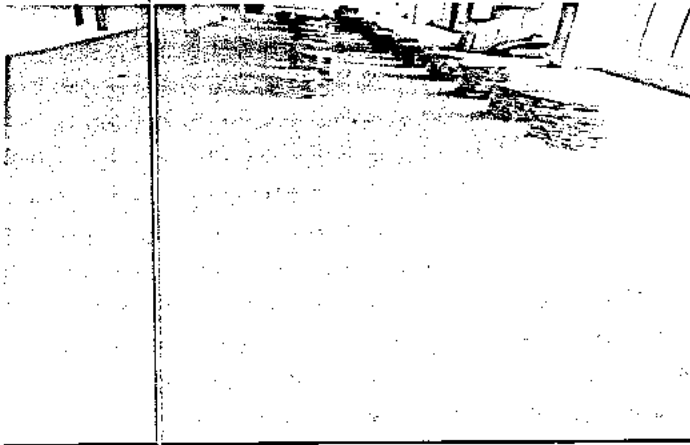
Aspecto do 15º Pavimento (hall social)



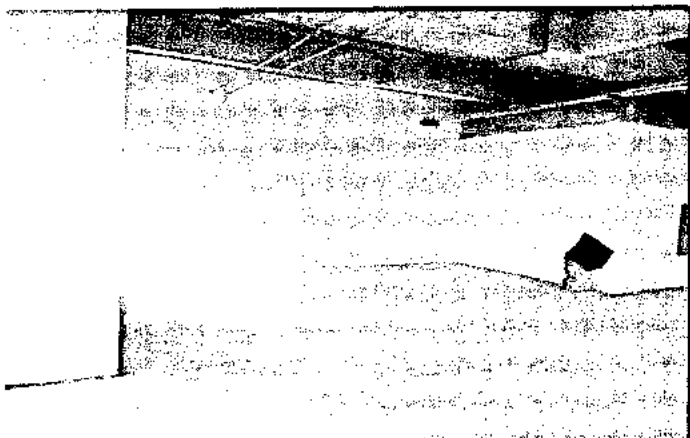
15º pavimento - Aspecto do escritório



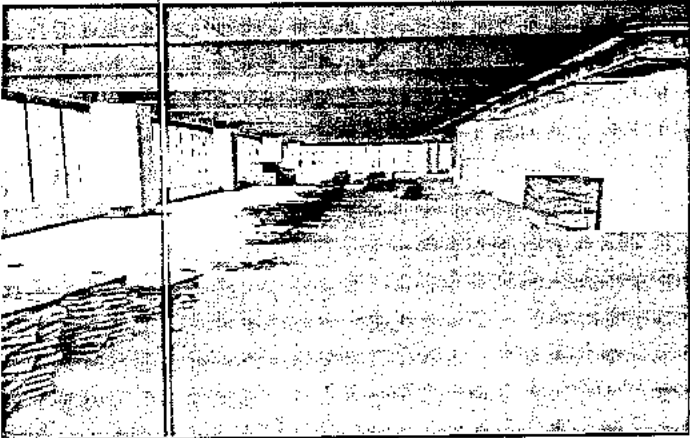
15º pavimento - Aspecto do escritório



15º pavimento - Aspecto do escritório

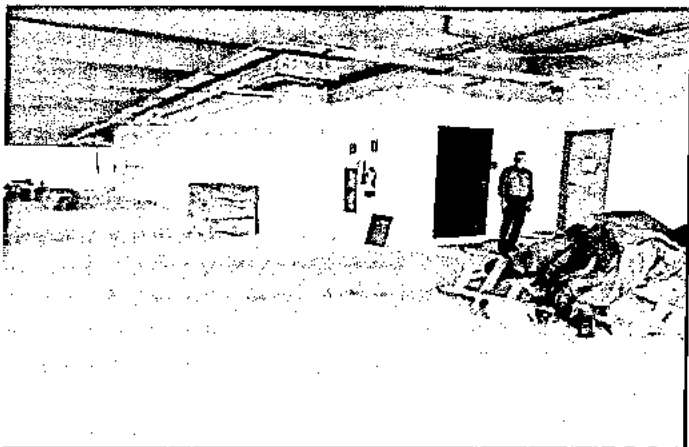


15º pavimento - Aspecto do escritório



15º pavimento - Aspecto do escritório

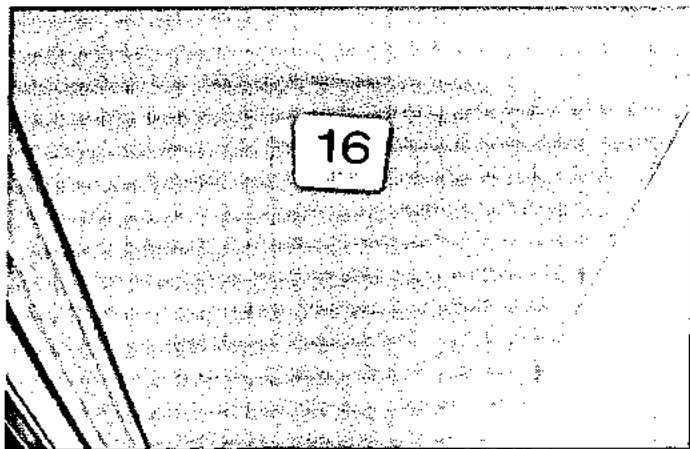
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



15º pavimento - Aspecto do escritório



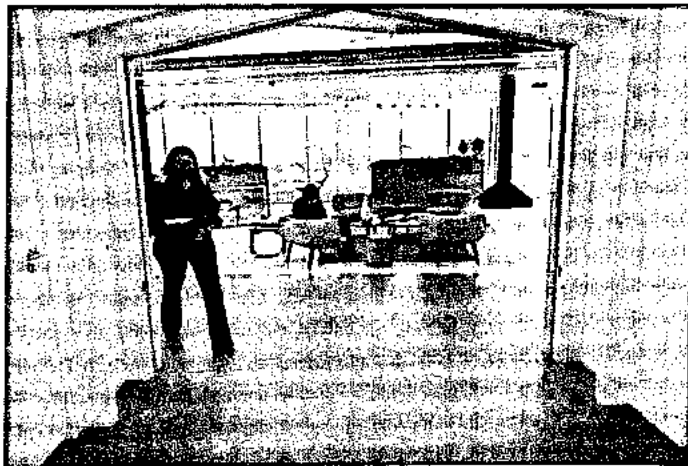
15º pavimento - Aspecto do escritório



Identificação do 16º Pavimento



Aspecto do 16º Pavimento (hall social)



Aspecto do 16º Pavimento (hall social)

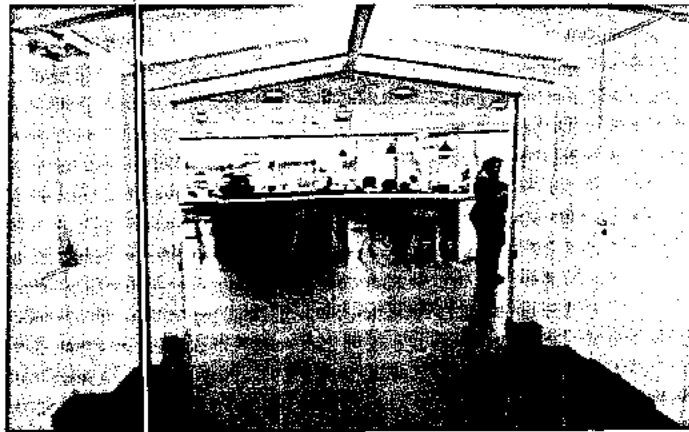


16º pavimento - Aspecto do escritório

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



16º pavimento - Aspecto do escritório



16º pavimento - Aspecto do escritório



16º pavimento - Aspecto do escritório



16º pavimento - Aspecto do escritório



16º pavimento - Aspecto do escritório



16º pavimento - Aspecto do escritório

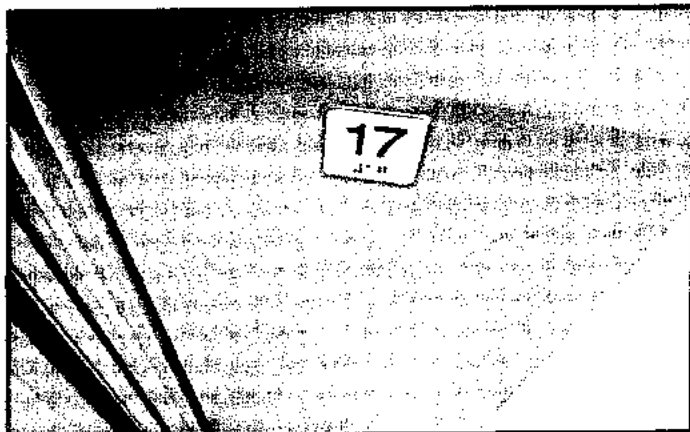
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



16º pavimento - Aspecto do escritório



16º pavimento - Aspecto do escritório



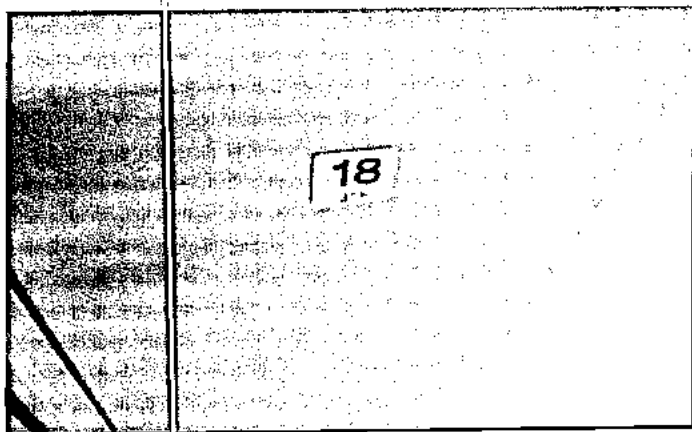
Identificação do 17º Pavimento



Aspecto do 17º Pavimento (hall social)

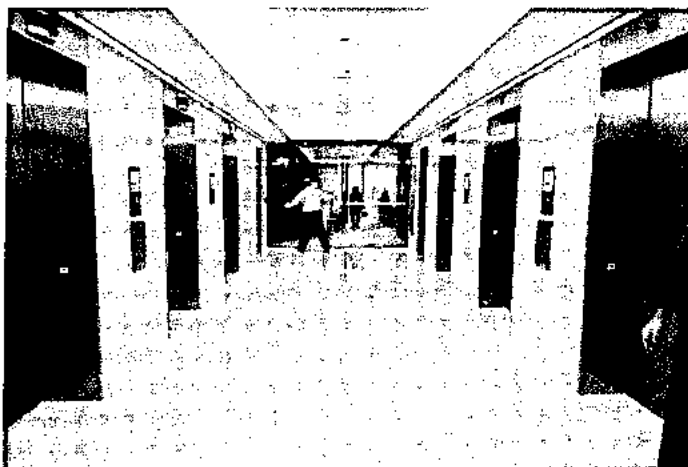


Aspecto do 17º Pavimento (hall social)

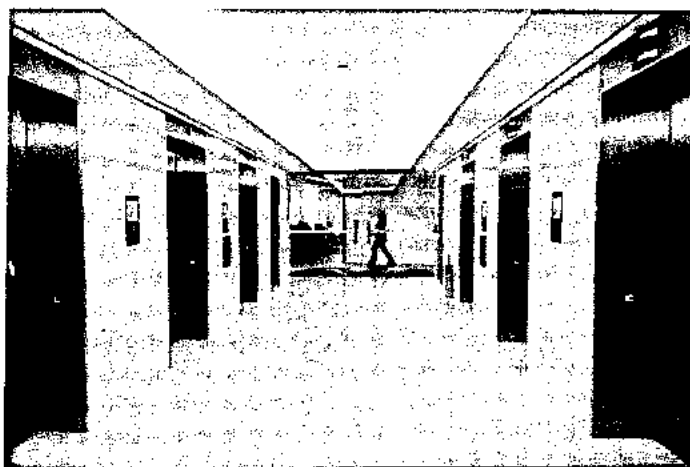


Identificação do 18º Pavimento

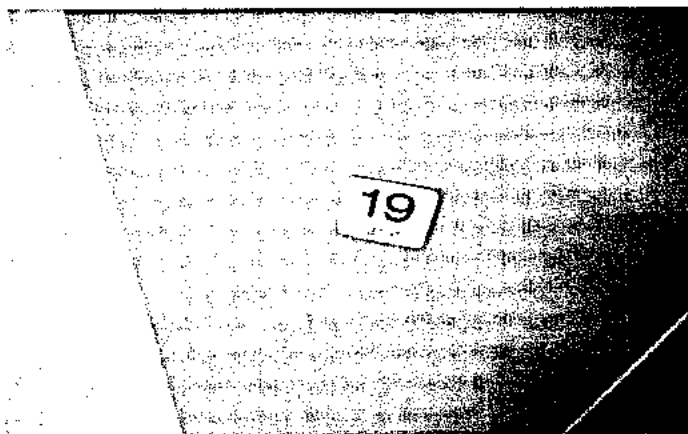
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



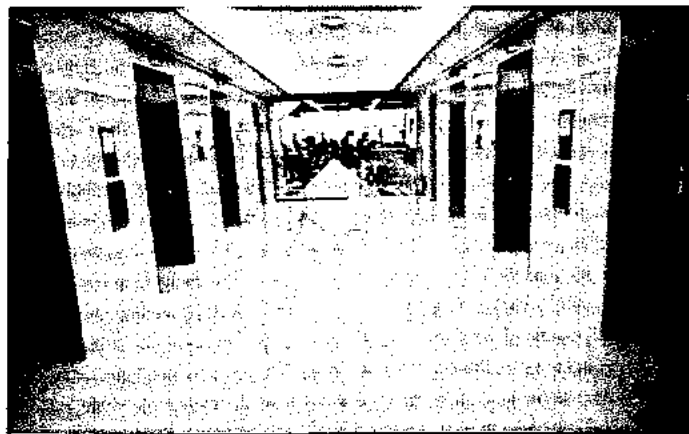
Aspecto do 18º Pavimento (hall social)



Aspecto do 18º Pavimento (hall social)



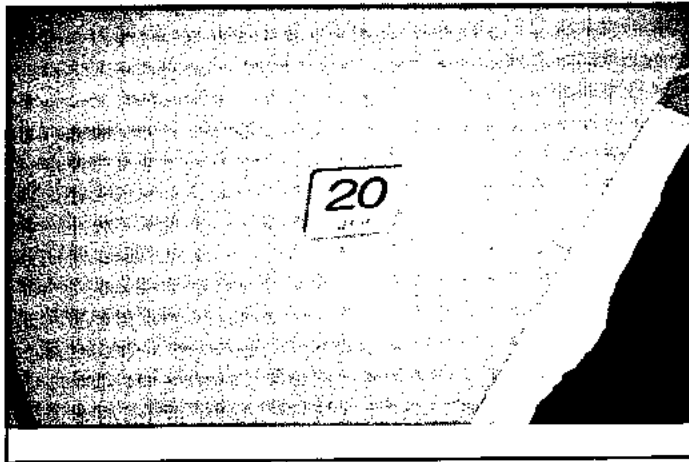
Identificação do 19º Pavimento



Aspecto do 19º Pavimento (hall social)



Aspecto do 19º Pavimento (hall social)



Identificação do 20º Pavimento

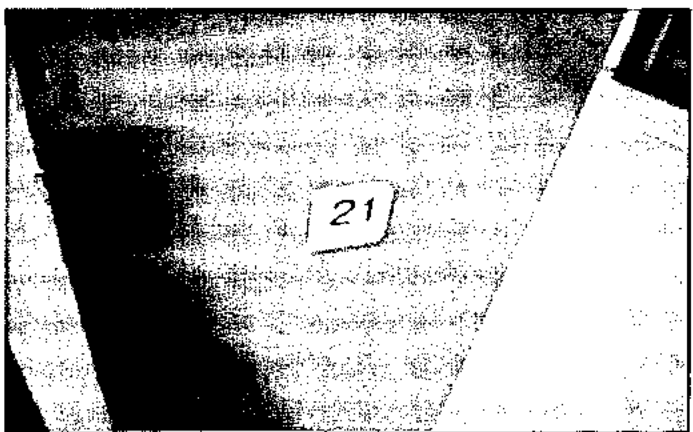
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Aspecto do 20º Pavimento (hall social)



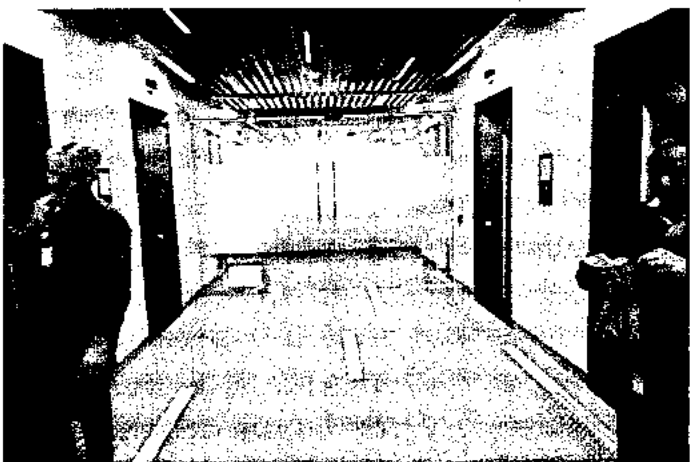
Aspecto do 20º Pavimento (hall social)



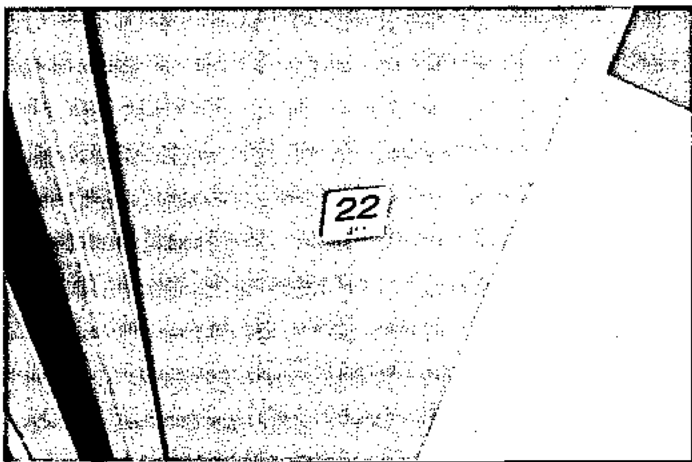
Identificação do 21º Pavimento



Aspecto do 21º Pavimento (hall social)



Aspecto do 21º Pavimento (hall social)

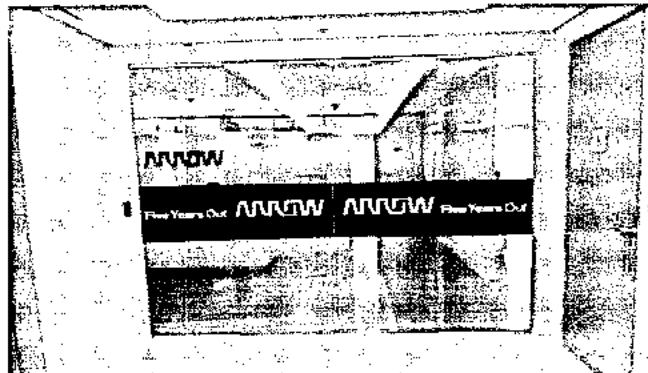
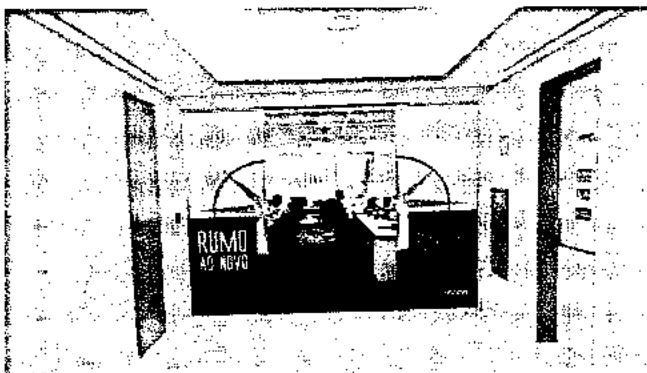


Identificação do 22º Pavimento

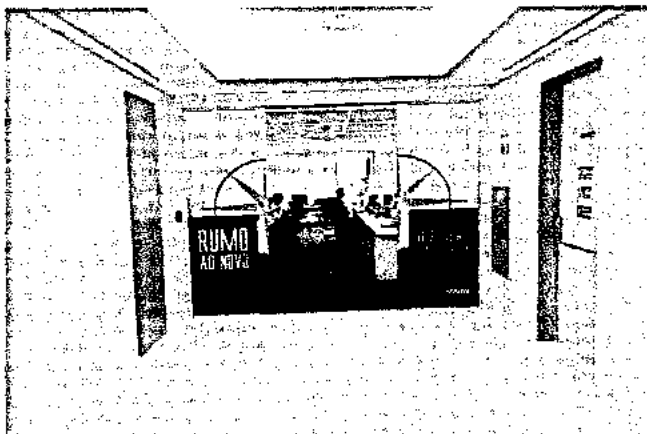
JURÍDICO

CONSULTING

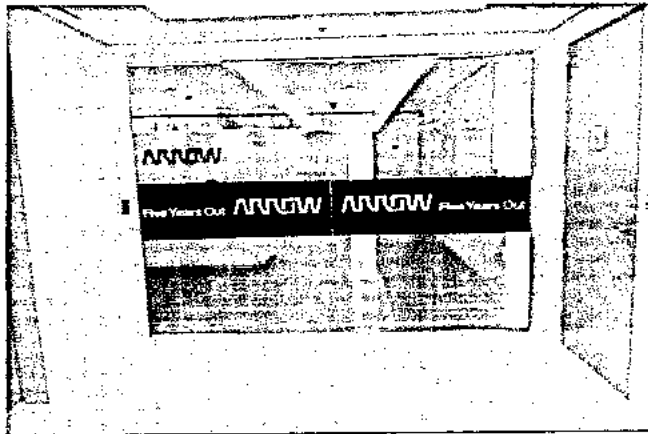
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



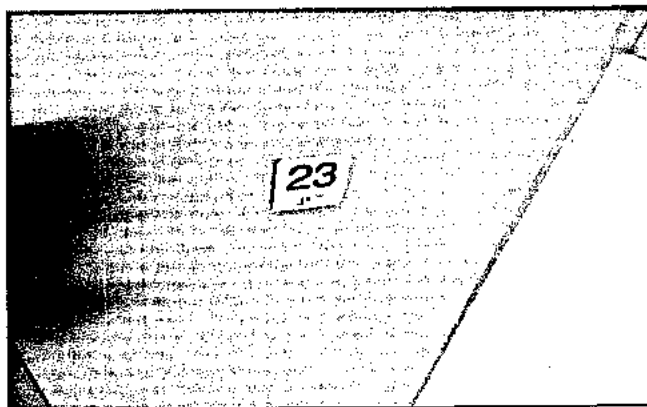
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



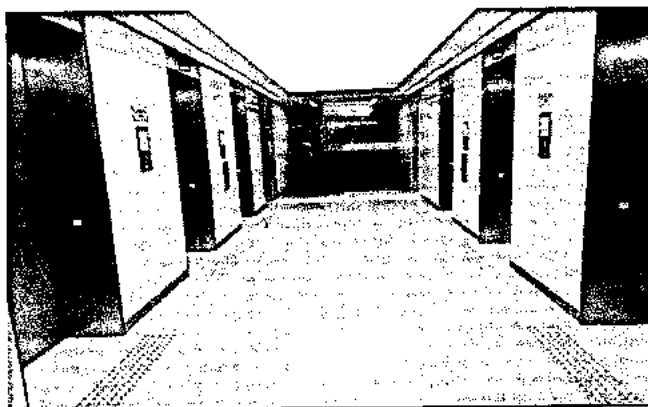
Aspecto do 22º Pavimento (hall social)



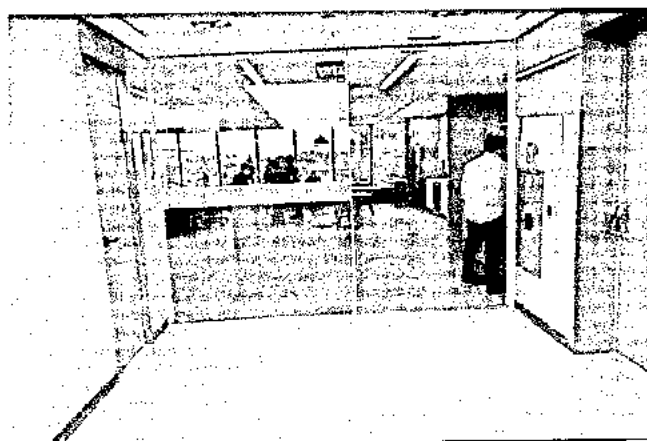
Aspecto do 22º Pavimento (hall social)



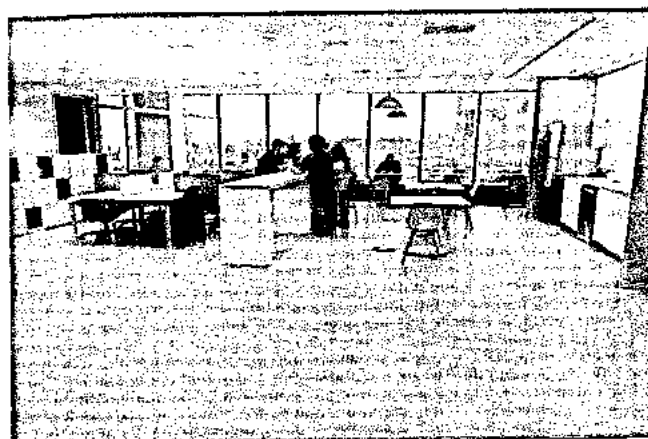
Identificação do 23º Pavimento



Aspecto do 23º Pavimento (hall social)



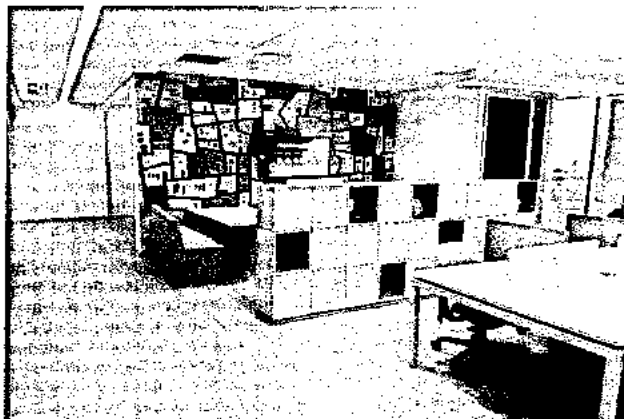
Aspecto do 23º Pavimento (hall social)



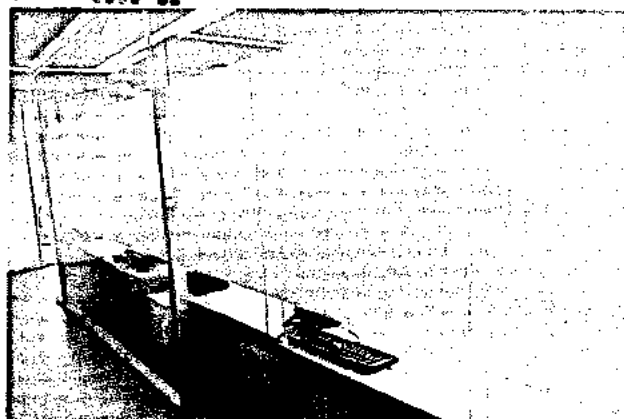
23º pavimento - Aspecto do escritório (vistoria parcial)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

09 03 20



23º pavimento - Aspecto do escritório (vistoria parcial)



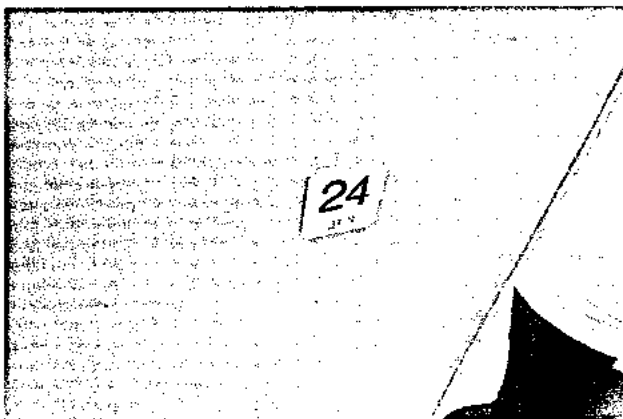
23º pavimento - Aspecto do escritório (vistoria parcial)



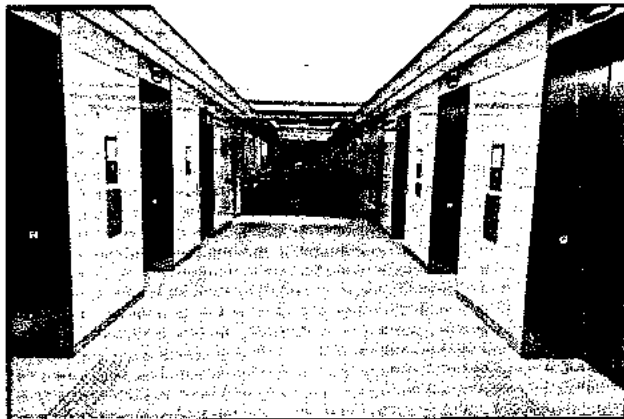
23º pavimento - Aspecto do escritório (vistoria parcial)



23º pavimento - Aspecto do escritório (vistoria parcial)



Identificação do 24º Pavimento

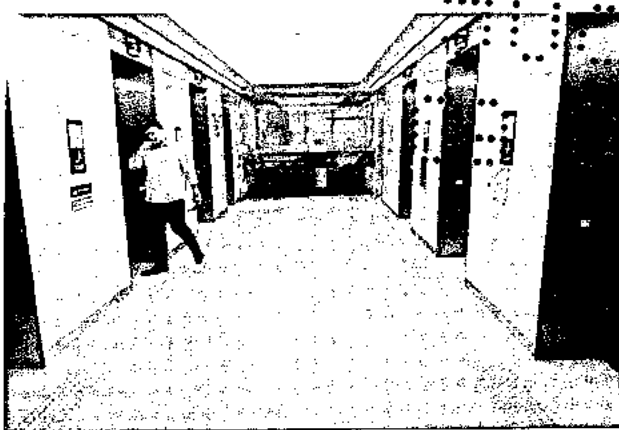


Aspecto do 24º Pavimento (hall social)

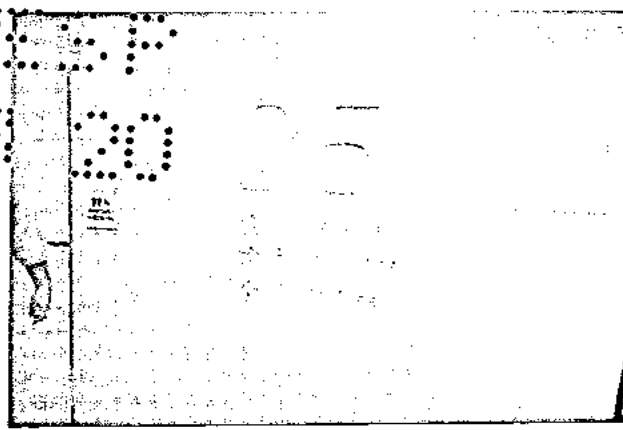
x/PS

1

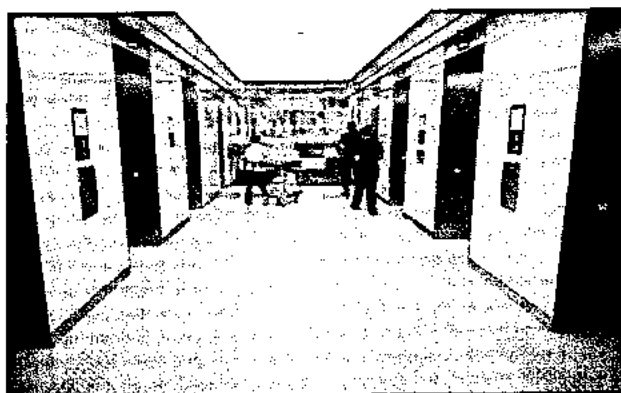
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Aspecto do 24º Pavimento (hall social)



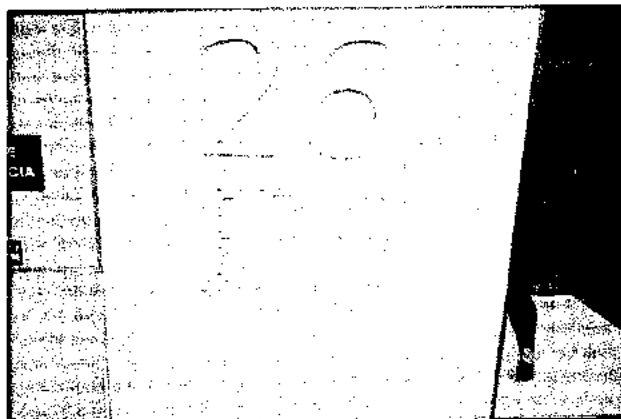
Identificação do 25º Pavimento



Aspecto do 25º Pavimento (hall social)



Aspecto do 25º Pavimento (hall social)



Identificação do 26º Pavimento



Aspecto do 26º Pavimento (hall social)

uon
CONSULTING

0

Junção: 2372

Plataforma Corporate Faria Lima - U

Protocolo:

0

Nº Laudo: 1025356

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

JURÍDICO

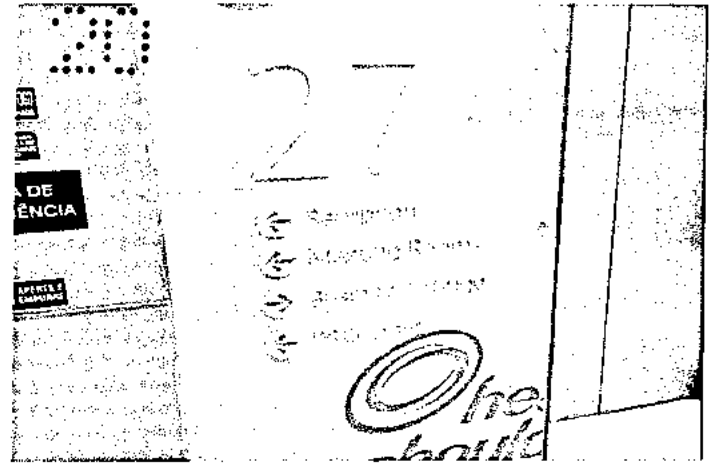
x 6 25

f

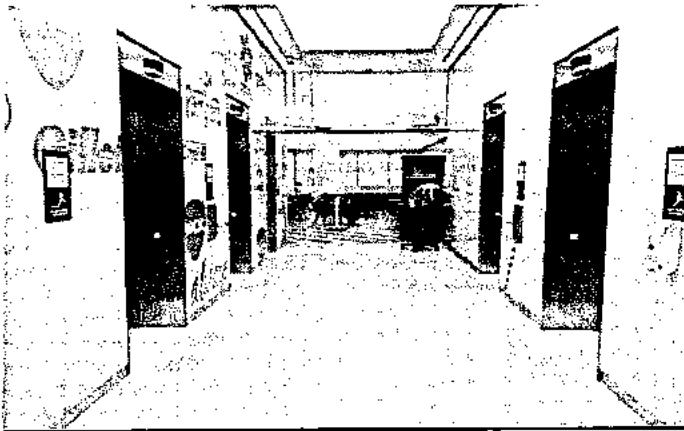
DUCRAP



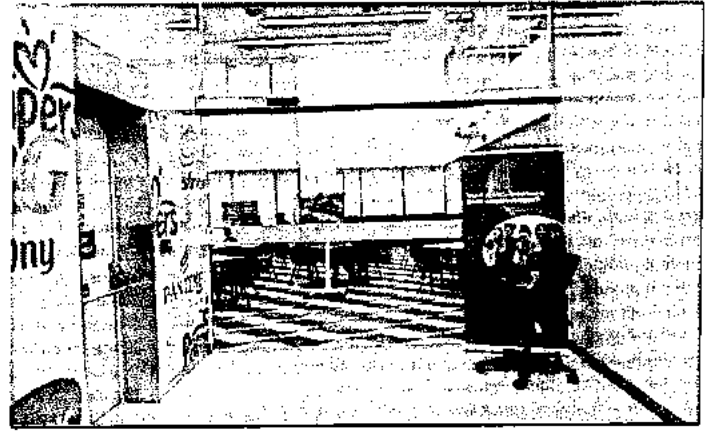
Aspecto do 26º Pavimento (hall social)



Identificação do 27º Pavimento



Aspecto do 27º Pavimento (hall social)



Aspecto do 27º Pavimento (hall social)

FOTO

DESCRIÇÃO

FOTO

DESCRIÇÃO

JURÍDICO

X
B
f

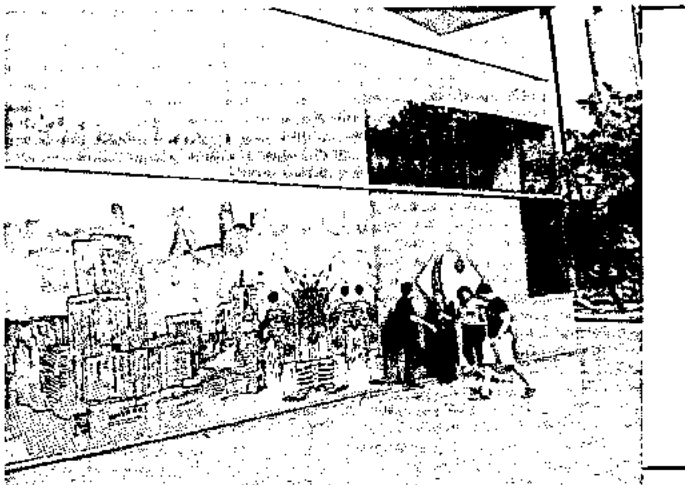
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada da loja 1



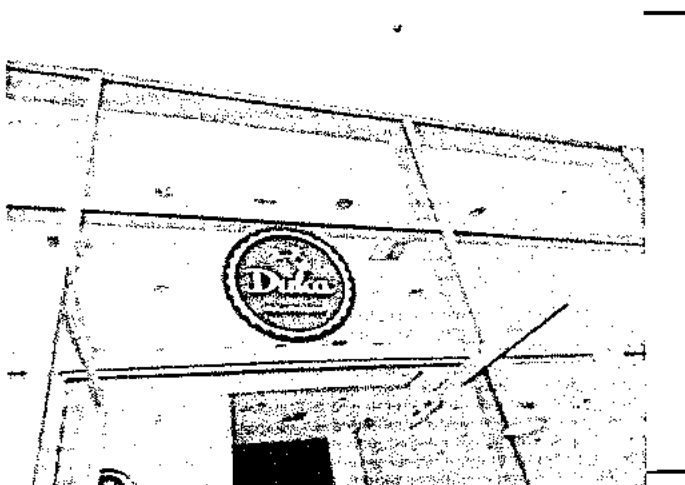
Fachada da loja 1



Fachada da loja 1



Aspecto da loja 1

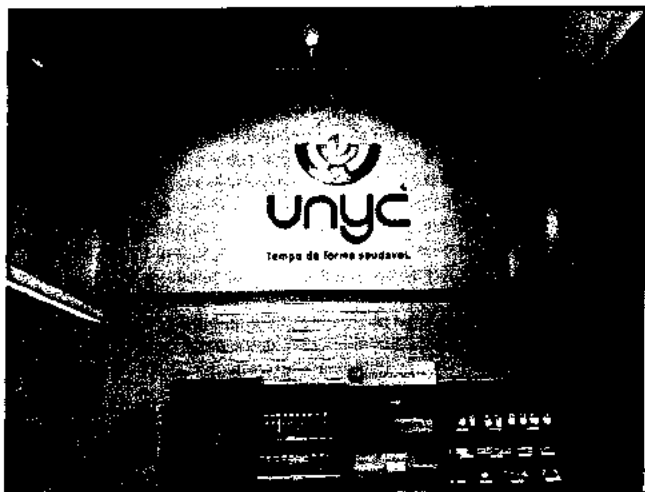


Identificação da loja 2 - A



Fachada da loja 2 - A

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Identificação da loja 2 - B



Fachada da loja 2 - B



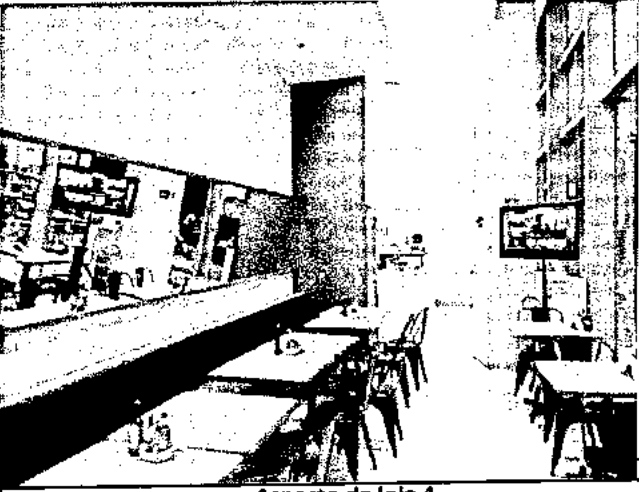
Fachada da loja 3 (desocupada)



Identificação da loja 4



Fachada da loja 4



Aspecto da loja 4

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada da loja 5



Fachada da loja 5



Aspecto da loja 5



Fachada da loja 5



Fachada da loja 5



Identificação das lojas 6, 7, 8 e 9

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada das lojas 6, 7, 8 e 9



Aspecto das lojas 6, 7, 8 e 9



Aspecto das lojas 6, 7, 8 e 9



Aspecto das lojas 6, 7, 8 e 9

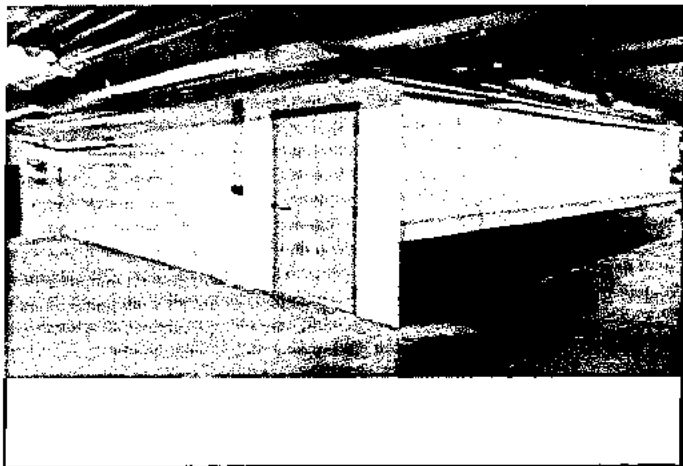


Aspecto das lojas 6, 7, 8 e 9

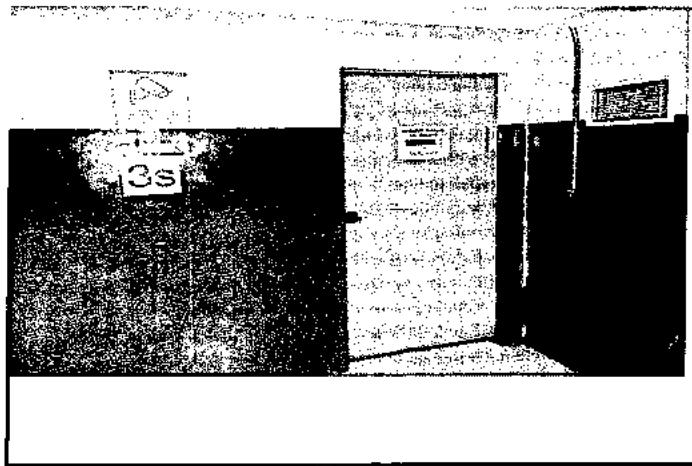


Aspecto das lojas 6, 7, 8 e 9

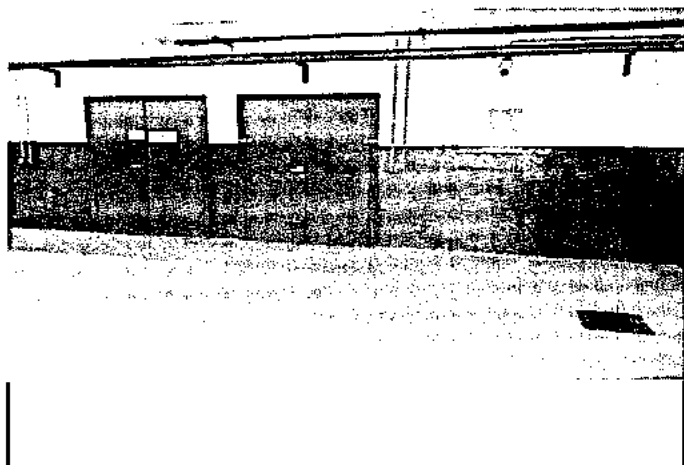
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - SALAS (SS)



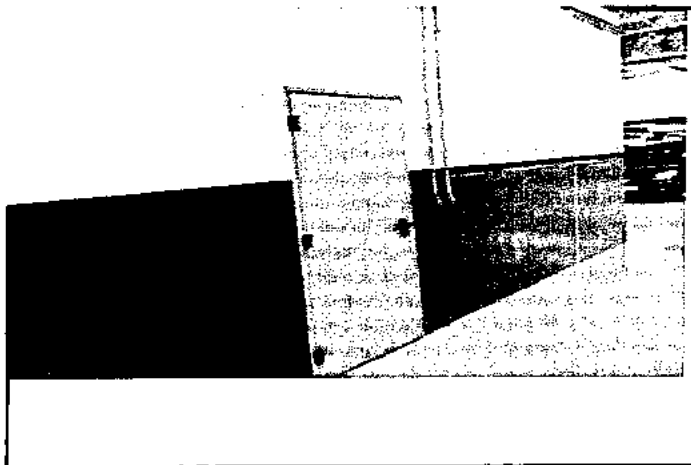
Sala 1



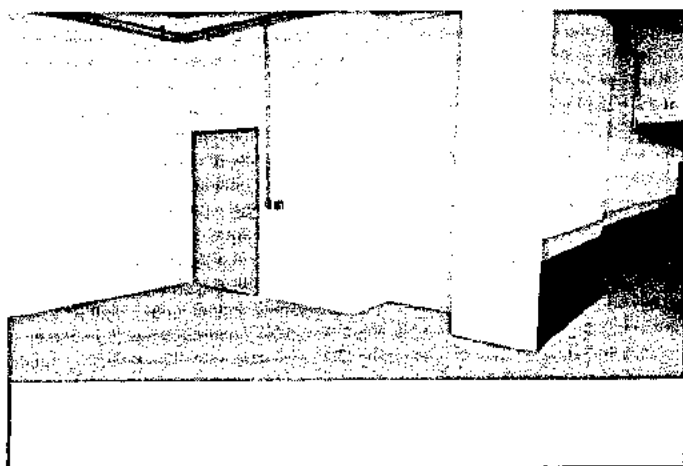
Sala 2



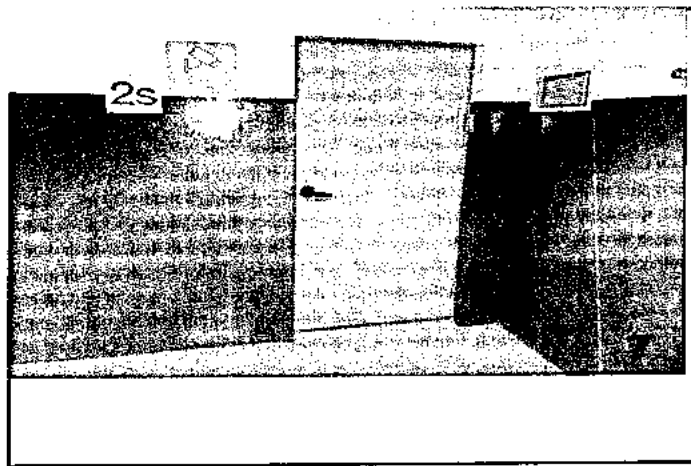
Sala 3



Sala 4

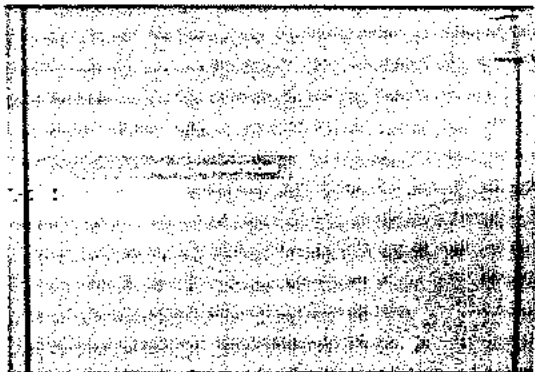


Sala 5

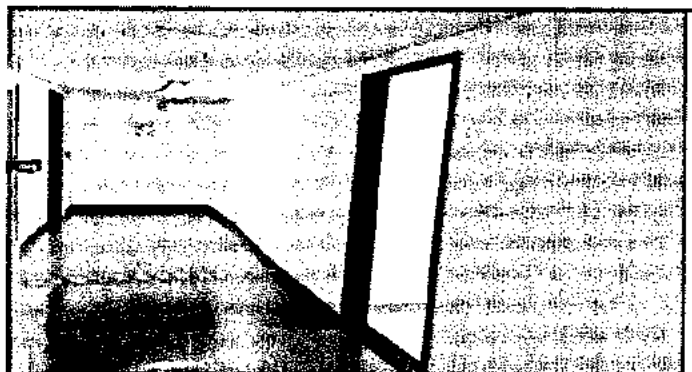


Sala 6

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



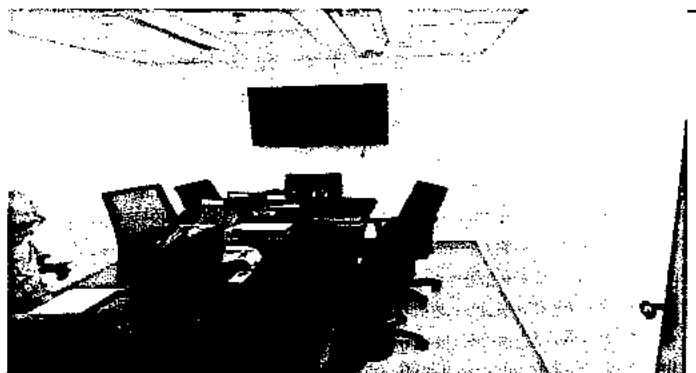
Sala 7



Sala 8



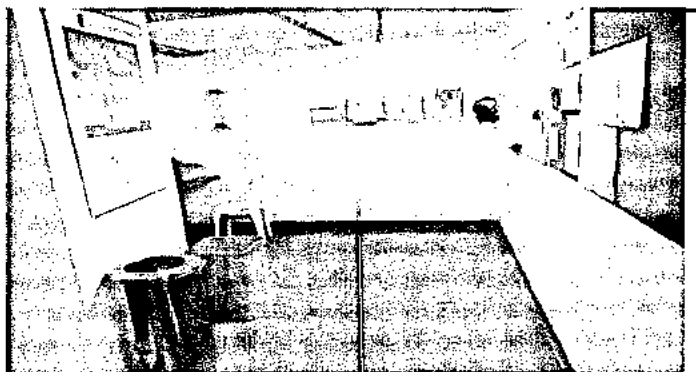
Sala 8



Sala 8



Sala 8



Sala 8

Junção: 2372 Plataforma Corporate Faria Lima - U

Protocolo:

702454

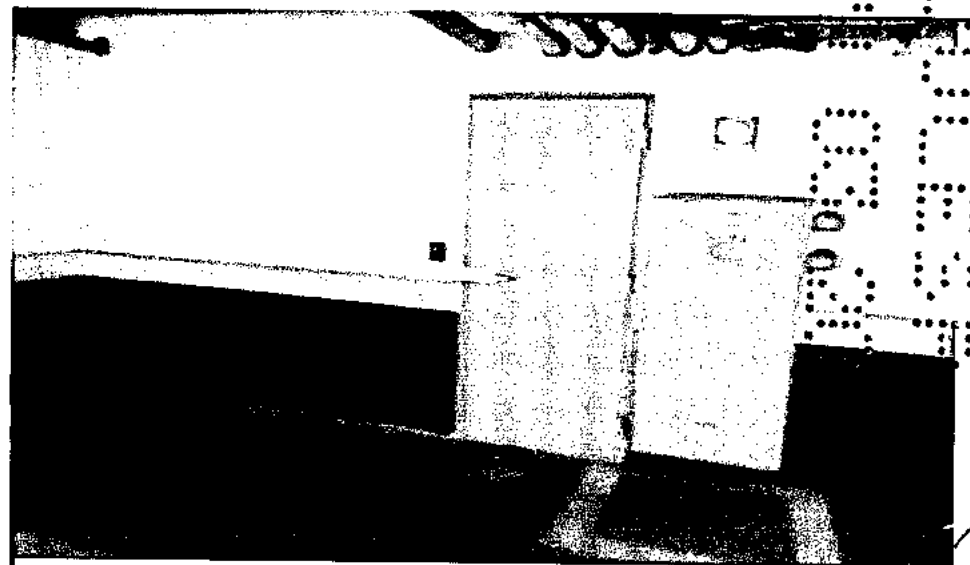
Nº Laudo:

1025356

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Sala 8



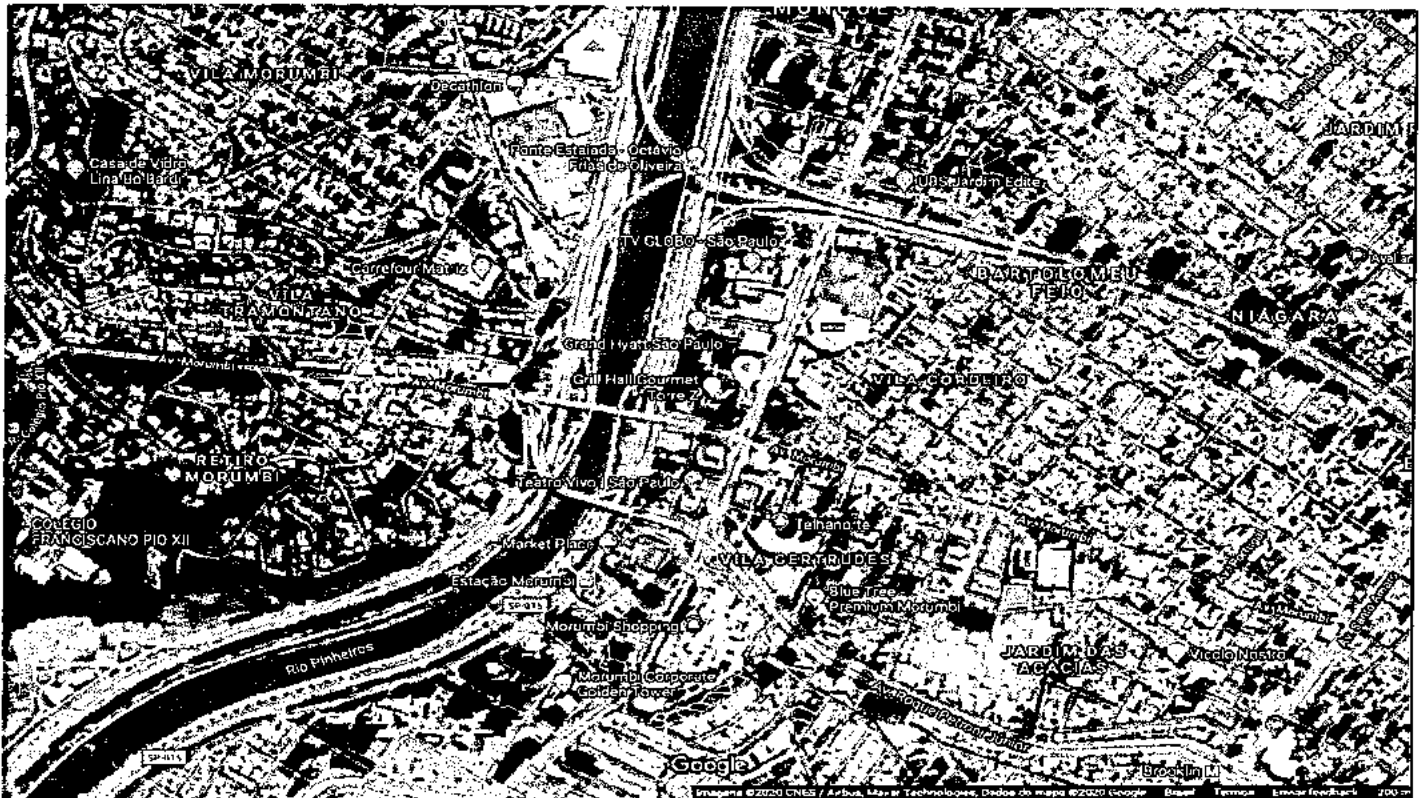
Sala 9

JURÍDICO

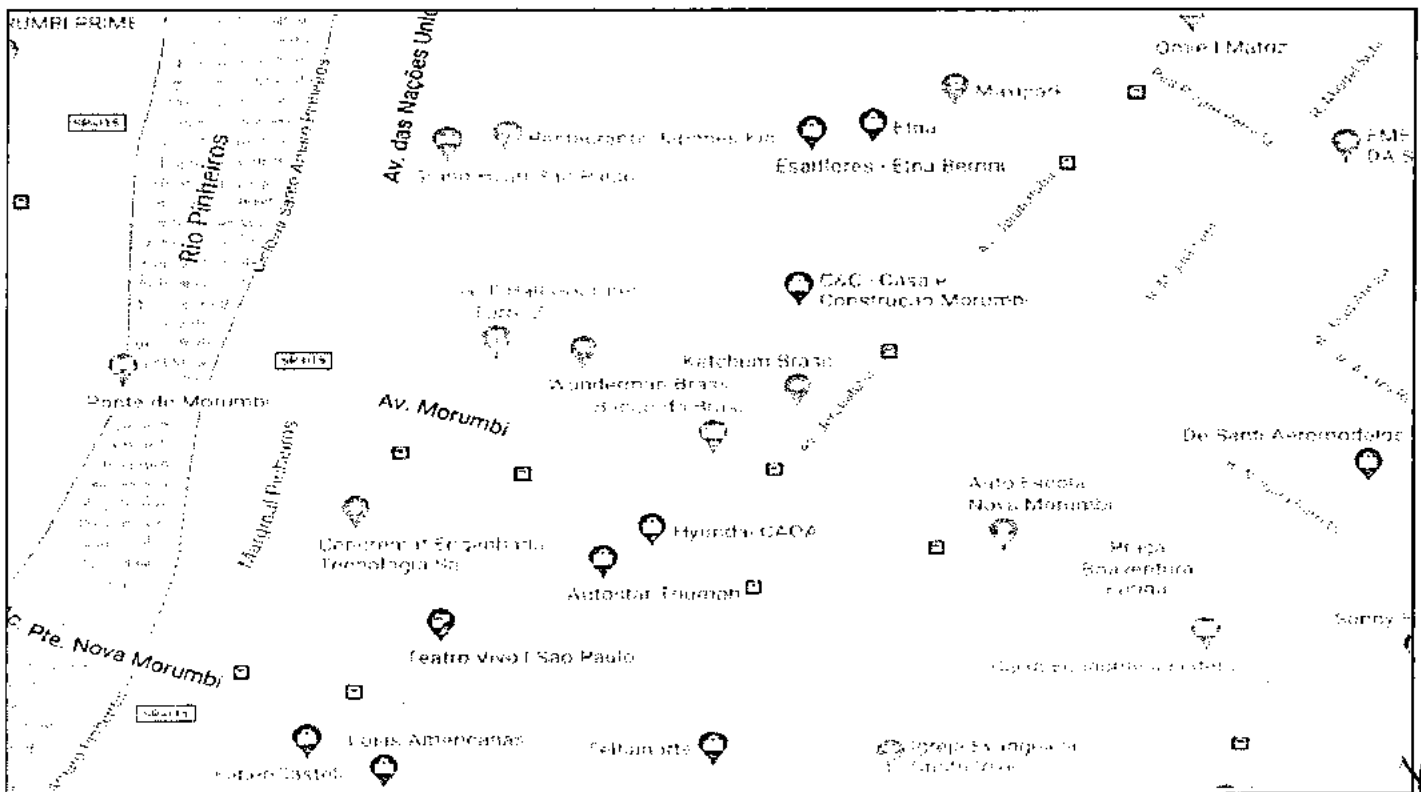
18

18

CROQUI - LOCALIZAÇÃO



CROQUI - LOCALIZAÇÃO



PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS - ESCRITÓRIOS

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

Uridico



5

JURIDICO



Junção: 2372 - Irate Faria Lima - Urb. São Paulo Protocolo: 702454 Nº Laudo: 1025356

CALCULO AVALIATÓRIO - ESCRITÓRIOS

35

QUADRO DE HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES																							
Pesquisa	Valor de Mercado	Área Útil/Const.	Mobiliado	Fator Fonte	Unid/m²	Obsolescência (Id. x Con.)					Grand. Área	Padrão		Andar		Vaga		Ser. Condominiais		Transporte		Soma fatores	Unid. Homog.
						Idade	Est.	V.Útil	Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 36.000.000,00	1.835,00	1,00	0,90	17.656,68	0	a	50	1,000	0,965	1,035	3,600	0,700	1,000	1,050	0,900	1,017	1,080	1,000	1,000	1,000	0,7656	13.963,74
2	R\$ 45.000.000,00	1.862,00	1,00	0,90	21.750,81	0	a	50	1,000	0,965	1,036	3,610	0,698	1,000	1,050	0,860	1,024	1,080	1,000	1,000	1,000	0,7751	16.890,63
3	R\$ 15.000.000,00	1.025,00	1,00	0,90	13.170,73	5	b	50	0,956	1,010	0,946	3,066	0,822	1,000	1,050	0,440	1,191	1,080	1,000	1,000	1,000	1,0185	13.413,83
4	R\$ 16.000.000,00	1.126,00	1,00	0,90	14.387,21	5	b	50	0,956	1,010	0,916	3,066	0,822	1,000	1,050	0,520	1,138	1,080	1,000	1,000	1,000	0,9360	13.466,00
5	R\$ 18.960.000,00	1.308,00	1,00	0,90	13.045,87	0	a	50	1,000	0,965	0,951	3,066	0,822	1,000	1,050	0,600	1,100	1,080	1,000	1,000	1,000	0,8878	11.981,89
AVALIANDO		1.601,40				5	b	60	0,965	1,000		2,520		1,050		1,000		1,080		1,000		MÉDIA	12.775,22

Média Saneada 13.775,22 /m²
Limite inferior 9.642,55 /m²
Limite superior 17.907,75 /m²
Amostra fora da média 0
Vu Adotado (R\$/m²) R\$13.775,22
Área Adotada (m²) 1.601,40

fx

es

JUNÇÃO:	2372	Plataforma Corporate Faria Lima - Urb. São Paulo	PROTOCOLO:	702454	LAUDO:	1025356
---------	------	--	------------	--------	--------	---------

Vu = R\$ 13.775,22 sendo seus valores totais dados por:

	MATRÍCULA	OCUPANTE	UNIDADE	ÁREA (m²) ÚTIL	VAGA GARAGEM (UNID.)	R\$ / m²	FATOR ÁREA	FATOR VAGA	VALOR DE MERCADO UNITÁRIO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO
1	228486	Grey	81	1.601,40	50,00	13775,22	1,00	1,00	R\$ 22.060.000,00	R\$ 13.236.000,00
2	228487	MSD	91	1.601,40	50,00	13775,22	1,00	1,00	R\$ 22.060.000,00	R\$ 13.236.000,00
3	228488	MSD	101	1.601,40	50,00	13775,22	1,00	1,00	R\$ 22.060.000,00	R\$ 13.236.000,00
4	228489	MSD	111	1.601,40	50,00	13775,22	1,00	1,00	R\$ 22.060.000,00	R\$ 13.236.000,00
5	228490	MSD	121	1.601,40	50,00	13775,22	1,00	1,00	R\$ 22.060.000,00	R\$ 13.236.000,00
6	228491	MSD / PM Web	131	1.601,40	50,00	13775,22	1,00	1,00	R\$ 22.060.000,00	R\$ 13.236.000,00
7	228492	Wunderman	141	1.601,40	50,00	13775,22	1,00	1,00	R\$ 22.060.000,00	R\$ 13.236.000,00
8	228493	P&G	151	1.601,40	50,00	13775,22	1,00	1,00	R\$ 22.060.000,00	R\$ 13.236.000,00
9	228494	Electrolux	161	1.601,40	50,00	13775,22	1,00	1,00	R\$ 22.060.000,00	R\$ 13.236.000,00
10	228495	AIG	171	1.601,40	50,00	13775,22	1,00	1,00	R\$ 22.060.000,00	R\$ 13.236.000,00
11	228496	AIG	181	1.558,27	50,00	13677,12	0,99	1,00	R\$ 21.134.000,00	R\$ 12.680.000,00
12	228497	Banco Carrefour	191	1.604,57	51,00	13782,03	1,00	1,01	R\$ 22.346.000,00	R\$ 13.408.000,00
13	228498	Banco Carrefour	201	1.589,04	50,00	13705,09	0,99	1,00	R\$ 21.394.000,00	R\$ 12.836.000,00
14	228499	Infor	211	1.646,77	51,00	13871,76	1,01	1,01	R\$ 23.234.000,00	R\$ 13.940.000,00
15	228500	Arrow	221	1.646,77	51,00	13871,76	1,01	1,01	R\$ 23.234.000,00	R\$ 13.940.000,00
16	228501	Regus	231	1.646,77	51,00	13871,76	1,01	1,01	R\$ 23.234.000,00	R\$ 13.940.000,00
17	228502	P&G	241	1.646,77	51,00	13871,76	1,01	1,01	R\$ 23.234.000,00	R\$ 13.940.000,00
18	228503	P&G	251	1.646,77	51,00	13871,76	1,01	1,01	R\$ 23.234.000,00	R\$ 13.940.000,00
19	228504	P&G	261	1.646,77	51,00	13871,76	1,01	1,01	R\$ 23.234.000,00	R\$ 13.940.000,00
20	228505	P&G	271	2.073,89	50,00	14695,01	1,07	1,00	R\$ 32.511.000,00	R\$ 19.507.000,00

JURIDICO

8
25

TRATAMENTO ESTATÍSTICO - MÉTODO COMPARATIVO

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

19%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

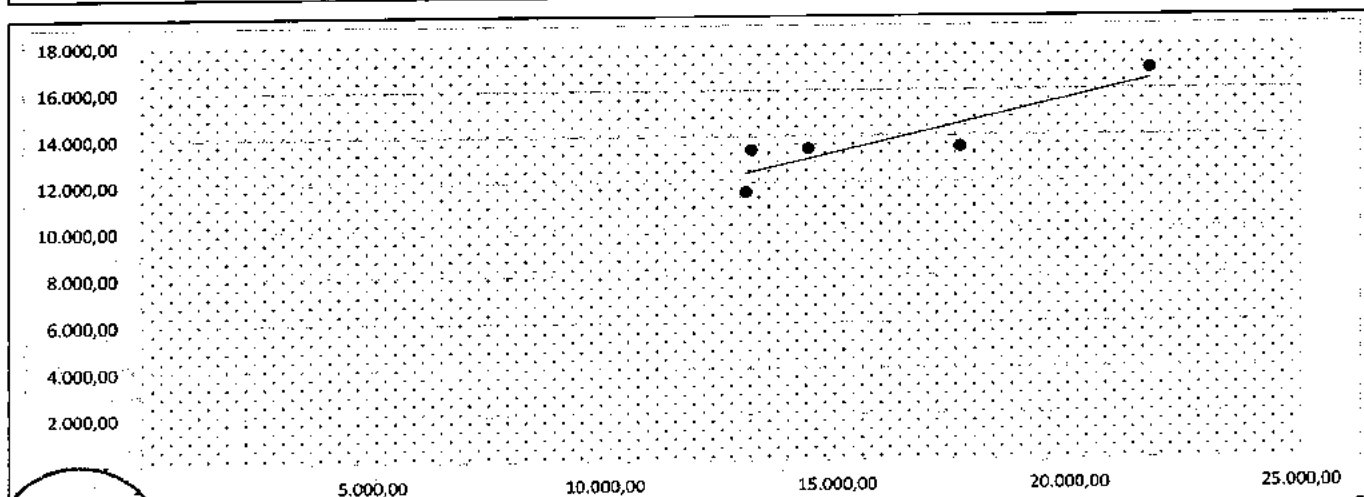
DADOS

Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$9.642,65
Média Aritmética (p/m²):	R\$13.775,22
Limite Superior (p/m²):	R\$17.907,78
Média Saneada (p/m²):	R\$13.775,22
T. de Student:	1,5332
Desvio Padrão:	1920
Coefficiente de Variação:	14%

INTERVALO DE CONFIANÇA

Resultado(p/m²):	1316,19
Inferior (p/m²):	R\$12.459,03 -11%
Superior (p/m²):	R\$15.091,40 9%
Amplitude Total	R\$27.550,43 19%

GRÁFICO DE DISPERSÃO



DUCE SP
09 03 20

PEÇUEIRA 5 	Foto do imóvel:																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
--	------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CALCULO AVALIATÓRIO - LOJAS

24

QUADRO DE HOMOGENIZAÇÃO DE VALORES

Pesquisa	Valor de Mercado	Área Útil/Const	Mobilizado	Fator Fonte	Unit/m²	Obsolescência (Id. x Con.)					Grand. Área	Padrão		Andar		Vaga		Ser. Condominiais		Transporte		soma fatores	unit. Homog.
						Idade	Est.	V.Útil	Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 1.800.000,00	126,00	1,00	0,90	12.857,14	5	b	60	0,965	1,000	0,919	2,286	1,000	0,980	1,000	1,000	1,008	1,080	1,000	1,000	1,000	9,263	18.909,67
2	R\$ 1.300.000,00	130,00	1,00	0,90	9.000,00	15	c	60	0,858	1,125	0,922	2,052	1,114	0,980	1,000	1,000	1,008	1,080	1,000	1,000	1,000	9,189	10.518,93
3	R\$ 1.800.000,00	160,00	1,00	0,90	10.125,00	10	c	60	0,902	1,070	0,947	2,286	1,000	0,980	1,000	1,000	1,008	1,080	1,000	1,000	1,000	9,024	15.370,28
4	R\$ 4.740.000,00	327,00	0,85	0,80	11.088,99	1	a	60	0,992	0,973	1,035	2,286	1,000	0,980	1,000	1,000	1,008	1,080	1,000	1,000	1,000	1,015	14.263,92
5	R\$ 795.000,00	52,00	1,00	0,90	13.759,62	5	b	60	0,965	1,000	0,823	2,286	1,000	0,980	1,000	1,200	0,981	1,080	1,000	1,000	1,000	0,803	11.060,40
AVALIANDO		248,07				5	b	60	0,965	1,000		2,286		0,980		1,050		1,080		1,000		MÉDIA	11.024,84

Média Saneada	11.024,84
Limite inferior	7.717,39
Limite superior	14.932,29
Amostra fora da média	0
Va Adotado (R\$/m²)	R\$11.024,84
Área Adotada (m²)	248,07

JURÍDICO

PS

Vu = R\$ 11.024,84, sendo seus valores totais dados por:

MATRICULA	OCUPANTE	UNIDADE	ÁREA (m²) UTIL	ÁREA (m²) VAGA GARAGEM	R\$ / m²	FATOR ANDAR	FATOR ÁREA	FATOR VAGA	VALOR DE MERCADO UNITÁRIO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO
1 228506	Carrefour	1	248,07	2	11024,84	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.735.000,00	R\$ 1.691.080,00
2 228507	Dulça	2	139,52	2	10259,58	1,00	0,93	1,00	R\$ 1.332.000,00	R\$ 799.080,00
3 228508	Unyc	3	107,03	2	9925,19	1,00	0,90	1,00	R\$ 956.000,00	R\$ 574.000,00
4 228509	Desocupada	4	77,88	2	9538,47	1,00	0,87	1,00	R\$ 643.000,00	R\$ 386.000,00
5 228510	Arábia	5	96,38	2	9796,00	1,00	0,89	1,00	R\$ 839.000,00	R\$ 503.000,00
6 228511	Rizzo	6	99,31	2	9832,74	1,00	0,89	1,00	R\$ 871.000,00	R\$ 523.000,00
7 228512	Grill Hall	7	109,65	2	9955,24	1,00	0,90	1,00	R\$ 986.000,00	R\$ 594.000,00
8 228513	Grill Hall	8	112,00	2	9981,66	1,00	0,91	1,00	R\$ 1.012.000,00	R\$ 607.000,00
9 228514	Grill Hall	9	132,52	2	10193,79	1,00	0,92	1,00	R\$ 1.249.000,00	R\$ 749.000,00



RJ

TRATAMENTO ESTATÍSTICO - MÉTODO COMPARATIVO

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

8%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO

GRAU III

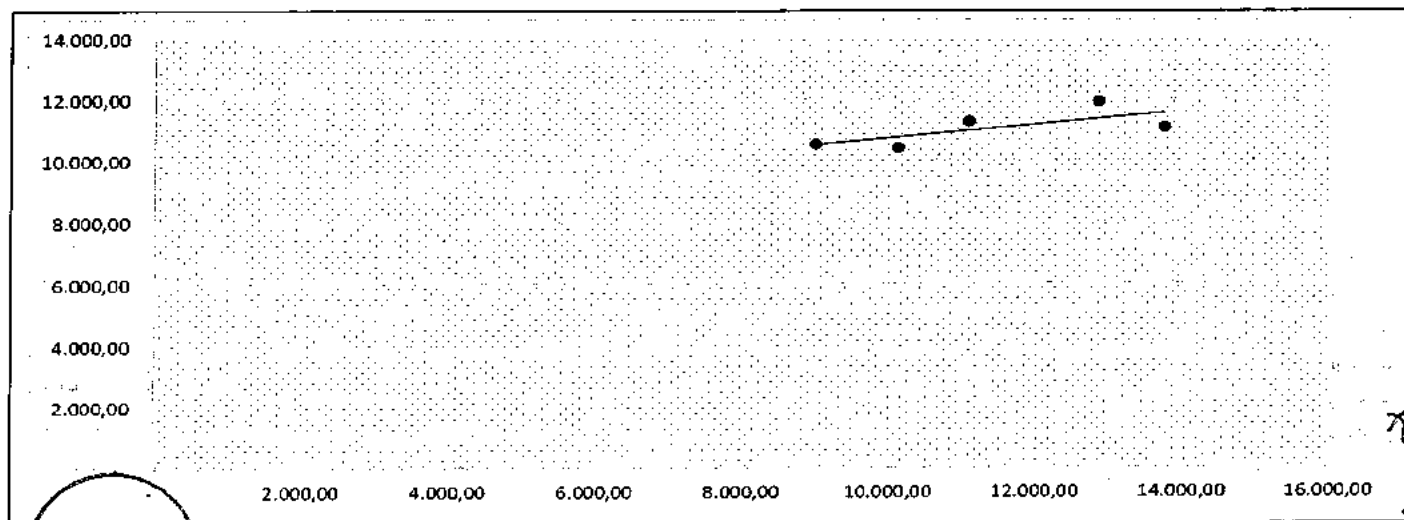
DADOS

Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$7.717,39
Média Aritmética (p/m²):	R\$11.024,84
Limite Superior (p/m²):	R\$14.332,29
Média Saneada (p/m²):	R\$11.024,84
T. de Student:	1,5332
Desvio Padrão:	617
Coeficiente de Variação:	6%

INTERVALO DE CONFIANÇA

Resultado(p/m²):	423,33
Inferior (p/m²):	R\$10.601,51 -4%
Superior (p/m²):	R\$11.448,17 4%
Amplitude Total	R\$22.049,68 8%

GRÁFICO DE DISPERSÃO



JURÍDICO

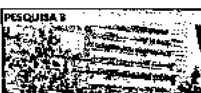
RS

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS - SALAS (SS)

SITUAÇÃO PARADIGMA									
Endereço:	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 296			Bairro:	Vila Cordeiro		Estado:	SP	
Complemento:	Sala 361			Cidade:	São Paulo				
Informante:									
Tipo do Imóvel:	SALA	Idade Aparente:	5	Topografia:	Plano				
Classe do Imóvel:	Comercial	Qtda Dorm:	0	Testada:	0,00				
Área do terreno:	0,00 m²	Mobiliado:	Não	Profundidade:	0,00				
Área Útil/Const.:	65,34 m²	Qtda Vagas:	0	Mult. Frontes:	Não				
Área Equivalente:	0,00 m²	Andar:	Baixo	Superfície:	Seco				
Padrão de Acabam.:	Normal	Edifício c/ Elevador:	Sim	Zonamento:	MSTO				
Estado de Conserv.:	Entre novo e regular	Ser. Condicionais:	Completo						

PESQUISA 1										
	Endereço:	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 3550			Complemento:					
	Bairro:	Vila Cordeiro			Cidade:	São Paulo		Estado:	SP	
	Informante:	MIB Corp			Telefone:	(11) 3036-1940				
	Tipo do Imóvel:	SALA	Idade Aparente:	5	Topografia:			Valor (R\$):	R\$ 750.000,00	
	Classe do Imóvel:	Comercial	Qtda Dorm:	0	Testada:			Oferta/Trans:	Oferta	
	Área do terreno:	0,00 m²	Mobiliado:	Não	Profundidade:			Vu Const. (R\$/m²):	R\$ 31.714,29	
	Área Útil/Const.:	20,00 m²	Qtda Vagas:	2	Mult. Frontes:			Valor Const. (R\$):	R\$ -	
	Área Equivalente:	m²	Andar:	Baixo	Superfície:			Vu Terr. (R\$/m²):	R\$ -	
	Padrão de Acabam.:	NORMAL	Edifício c/ Elevador:	Sim	Zonamento:					
	Estado de Conserv.:	Entre novo e regular	Ser. Condicionais:	Completo						
Observações:		Sala comercial tipo.								

PESQUISA 2														
	Endereço:	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 3550												
	Bairro:	Vila Cordeiro			Cidade:	São Paulo		Complemento:				Estado:	SP	
	Informante:	Gds Consultoria Imobiliária												
	Tipo do Imóvel:	SALA	Idade Aparente:	5	Topografia:			(11) 5 352-2222		Valor (R\$):				
	Classe do Imóvel:	Comercial	Qtda Dorm:	0	Testada:					R\$770.000,00		Oferta/Trans:		Oferta
	Área do terreno:	0,00 m²	Mobiliado:	Não	Profundidade:					Vu Const. (R\$/m²):		RS	11.492,54	
	Área Útil/Const.:	67,00 m²	Qtda Vagas:	2	Mult. Frontes:					Valor Const. (R\$):		RS		
	Área Equivalente:	m²	Andar:	Baixo	Superfície:					Vu Terr. (R\$/m²):		RS		
	Padrão de Acabam.:	NORMAL	Edifício c/ Elevador:	Sim	Zonamento:									
	Estado de Conserv.:	Entre novo e regular	Ser. Condicionais:	Completo										
Observações:		Sala comercial tipo.												

PESQUISA 3										
	Endereço:	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 1748				Complemento:				
	Bairro:	Vila Cordeiro		Cidade:	São Paulo		Estado:			SP
	Informante:	ME Corp								
	Tipo do Imóvel:	SALA	Idade Aparente:	10	Telefones:	(11) 3036-1940		Valor (R\$):		R\$900.000,00
	Classe do Imóvel:	Comercial	Qtda Dorm:	0	Topografia:			Oferta/Trans:		Oferta
	Área do terreno:	0,00 m²	Mobiliado:	Não	Testada:			Vu Const. (R\$/m²):		R\$ 10.925,93
	Área Útil/Const.:	54,00 m²	Code Vagas:	2	Profundidade:			Valor Const. (R\$):		R\$ -
	Área Equivalente:	m²	Andar:	Baixo	Mult. Frontes:			Vu Terr. (R\$/m²):		R\$ -
	Padrão de Acabam.:	NORMAL	Edifício c/ Elevador:	Sim	Superfície:					
	Estado de Conserv.:	Regular	Ser. Condicionais:	Completo	Zonamento:					
Observações:		Sala comercial tipo.								

PESQUISA 4									
Endereço:		Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 1748				Complemento:			
Bairro:		Vila Cordeiro		Cidade:		São Paulo		Estado:	
Informante:		MR Corp						SP	
Tipo do Imóvel:		SALA		Idade Aparente:		10		Telefone:	
Classe do Imóvel:		Comercial		Qtda Dorm:		0		Topografia:	
Área do terreno:		0,00 m²		Mobiliado:		NÃO		Testada:	
Área Útil/Const.:		84,00 m²		Qtda Vagas:		2		Profundidade:	
Área Equivalente:		m²		Andar:		Baixo		Mult. Frontes:	
Padrão de Acabam.:		NORMAL		Edifício c/ Elevador:		Sim		Superfície:	
Estado de Conserv.:		Regular		Ser. Condicionais:		Completo		Zonamento:	
Observações:		Sala comercial tipo.							



PESQUISA 5

Endereço:

Bairro:

Informante:

Tipo do Imóvel:

Classe do Imóvel:

Área do terreno:

Área Útil/Const.:

Área Equivalente:

Padrão de Acabam.:

Estado de Conserv.:

Observações:

Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 962

Vila Cordeiro

SALA

Comercial

0,00

107,00

NORMAL

Regular

Sala comercial tipo.

Idade Aparente:

Qtda Dorm.:

Mobiliado:

Código Vagas:

Andar:

Edifício c/ Elevador:

Ser. Condicionais:

20

0

Não

10

Baixo

Sim

Completo

Complemento:

Cidade:

Telefone:

Topografia:

Testada:

Profundidade:

Mult. Frontes:

Superfície:

Zonamento:

São Paulo

(11) 4333-7917

Estado:

Valor (R\$):

Oferta/Trans:

Vu Const. (R\$/m²):

Valor Const. (R\$):

Vu Terr. (R\$/m²):

R\$ 841.600,00

Oferta

R\$ 8.800,00

R\$

R\$

2023

RS

JURÍDICO

CALCULO AVALIATÓRIO - SALAS (SS)

84

QUADRO DE HOMOGENIZAÇÃO DE VALORES

Pesquisa	Valor de Mercado	Área Útil/Const.	Mobiliado	Fator Fonte	Unit/m²	Obsolescência (Id. x Con.)					Grand. Área	Padrão		Andar		Vaga		Ser. Condominiais		Transporte		economia fator	unit. Homog.
						Idade	Est.	V.Útil	Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 750.000,00	70,00	1,00	0,90	9.642,86	5	b	60	0,965	1,000	1,017	1,632	1,125	0,950	1,000	1,050	0,986	1,080	1,000	1,000	1,000	1,1681	10.877,97
2	R\$ 770.000,00	67,00	1,00	0,90	10.343,28	5	b	60	0,965	1,000	1,006	1,836	1,000	0,950	1,000	1,050	0,986	1,080	1,000	1,000	1,000	0,9620	10.280,60
3	R\$ 590.000,00	54,00	1,00	0,90	9.833,33	10	c	60	0,902	1,070	0,953	1,632	1,125	0,950	1,000	1,050	0,986	1,080	1,000	1,000	1,000	1,1342	11.163,39
4	R\$ 950.000,00	84,00	1,00	0,90	10.178,57	10	c	60	0,902	1,070	1,085	1,836	1,000	0,950	1,000	1,050	0,986	1,080	1,000	1,000	1,000	1,1206	11.406,09
5	R\$ 941.600,00	107,00	1,00	0,90	7.920,00	20	c	60	0,809	1,193	1,064	1,632	1,125	0,950	1,000	1,450	0,948	1,080	1,000	1,000	1,000	1,3302	10.535,52
AVALIANDO		66,34				8	b	60	0,966	1,000		1,836		0,950		0,950		1,080		1,000		MÉDIA	10.846,71

Média Saneada	10.846,71 /m²
Limite inferior	7.992,70 /m²
Limite superior	14.100,73 /m²
Amostra fora da média	0
Va Adotado (R\$/m²)	R\$10.846,71
Área Adotada (m²)	66,34

JURÍDICO

RS

Vu = R\$ 10.846,71, sendo seus valores totais dados por:

	MATRÍCULA	OCUPANTE	UNIDADE	ÁREA (m²) ÚTIL	VAGA GARAGEM (UNID)	R\$/m²	FATOR ANDAR	FATOR ÁREA	FATOR VAGA	VALOR DE MERCADO UNITÁRIO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO
1	228516	MSD	1,00	55,2	0	7799,19	0,75	0,96	1,00	R\$ 310.000,00	R\$ 186.000,00
2	228517	MSG / AIG	2,00	65,34	0	8135,04	0,75	1,00	1,00	R\$ 399.000,00	R\$ 299.000,00
3	228518	Morumbi	3,00	16,18	0	6832,57	0,75	0,84	1,00	R\$ 70.000,00	R\$ 42.000,00
4	228519	P&G	4,00	22,75	0	7129,92	0,75	0,86	1,00	R\$ 107.000,00	R\$ 64.000,00
5	228520	MSD	5,00	20,03	0	7017,33	0,75	0,86	1,00	R\$ 91.000,00	R\$ 55.000,00
6	228521	Infor	6,00	16,18	0	6832,57	0,75	0,84	1,00	R\$ 70.000,00	R\$ 42.000,00
7	228522	Condomínio	7,00	108,64	0	8648,72	0,75	1,06	1,00	R\$ 735.000,00	R\$ 441.000,00
8	228523	Condomínio	8,00	221,58	0	9476,62	0,75	1,16	1,00	R\$ 1.835.000,00	R\$ 1.101.000,00
9	228524	MSD	9,00	60,85	0	7991,53	0,75	0,88	1,00	R\$ 358.000,00	R\$ 215.000,00

JURÍDICO

R\$

8

TRATAMENTO ESTATÍSTICO - MÉTODO COMPARATIVO

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

6%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO

GRAU III

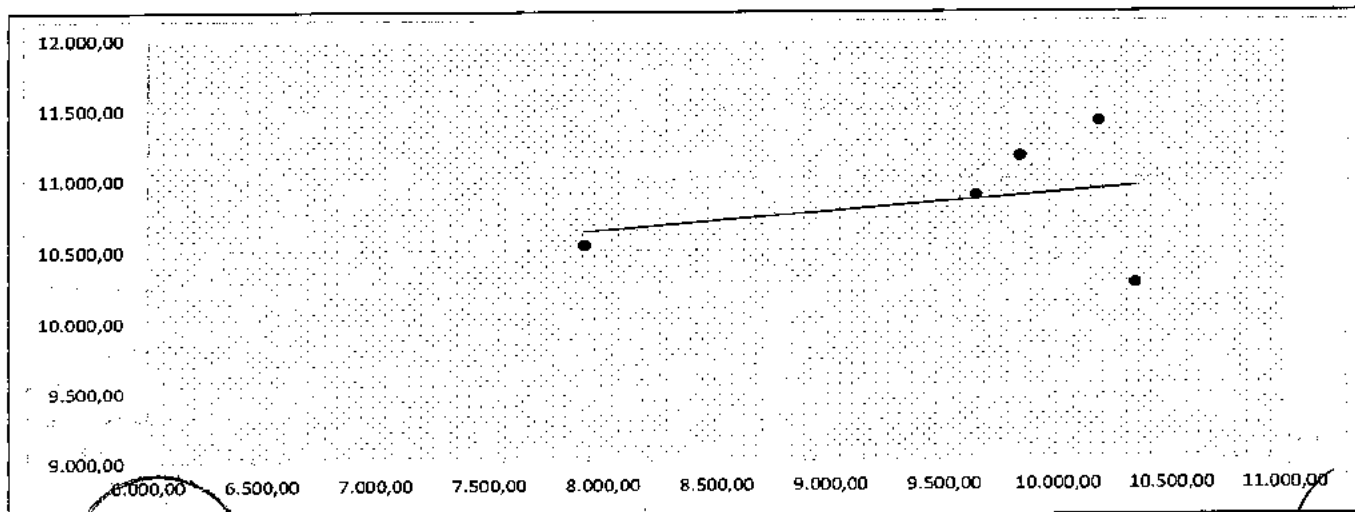
DADOS

Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$7.592,70
Média Aritmética (p/m²):	R\$10.846,71
Limite Superior (p/m²):	R\$14.100,73
Média Saneada (p/m²):	R\$10.846,71
T. de Student:	1,5332
Desvio Padrão:	461
Coefficiente de Variação:	4%

INTERVALO DE CONFIANÇA

Resultado(p/m²):	315,76
Inferior (p/m²):	R\$10.530,95 -3%
Superior (p/m²):	R\$11.162,48 3%
Amplitude Total	R\$21.693,43 6%

GRÁFICO DE DISPERSÃO



JURÍDICO

RS

CALCULO AVALIATÓRIO - VALOR TOTAL

VALOR DE MERCADO ESCRITÓRIOS	R\$	457.389.000,00
VALOR DE MERCADO LOJAS	R\$	10.623.000,00
VALOR DE MERCADO SALAS (SS)	R\$	3.975.000,00
VALOR DE MERCADO TOTAL	R\$	471.987.000,00
FATOR DE LIQUIDEZ		0,60
VALOR DE LIQUIDEZ TOTAL	R\$	283.192.000,00



R\$

✓

✓