



**1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Paulo Roberto de Carvalho Régo

Rua Dr. Miguel Couto, 44 - Centro

Tel.: (XX11) 3104-8770 - Email: oficial@lrrtd.com.br - Site: www.lrrtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 3.665.974 de 17/08/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **40 (quarenta) páginas**, foi apresentado em 17/08/2020, o qual foi protocolado sob nº 3.684.722, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.665.974** e averbado no registro n. 3660786 de 13/03/2020 no Livro de Registro B deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 17 de agosto de 2020

(ASSINADO ELETRONICAMENTE)

Oseias Ferreira Nobre Filho

Oficial Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 229,83	R\$ 65,52	R\$ 44,84	R\$ 12,07	R\$ 15,94
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 11,20	R\$ 4,82	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 384,22



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181586630992111



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1115914TIFC000026349FE20L

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular:



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 (“Cedente”); e

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira atuando por sua sede 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”);

(Cedente e Fiduciária adiante designados em conjunto como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

CONSIDERANDO QUE:

(a) a Cedente, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória adicional, para distribuição pública com esforços restritos (“Emissão” e “Oferta Restrita”, respectivamente), estruturada de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), emitiu 132.000.000 (cento e trinta e dois milhões) debêntures, no valor total de R\$132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais), de acordo com os termos e condições descritos no “*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 Cedente e a Fiduciária, em 28 de fevereiro de 2020 (“Escritura de Emissão”);

(b) em 13 de março de 2020, as Partes celebraram o “*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Cedente na Escritura de Emissão (“Contrato”);

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

(c) a Cedente em conjunto com os titulares das Debêntures, reunidos em a Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 13 de julho de 2020, deliberaram sobre (i) consentir com o não cumprimento, pela Emissora, até o dia 28 de agosto de 2021 (“Data Limite”) do Montante Mínimo de Garantia e do Montante Mínimo de Garantia Excepcional. Após a Data Limite, a realização da Medição Normal e Medição Excepcional, voltarão a ser realizadas normalmente pela Fiduciária, na forma prevista no Contrato; (ii) a celebração deste Aditamento de forma a permitir que a Emissora, após a Data Limite, de forma a evitar o descumprimento do Montante Mínimo de Garantia e/ou Montante Mínimo de Garantia Excepcional, conforme seja o caso, apurados no âmbito da Medição Normal e da Medição Excepcional respectivamente, aporte na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato) recursos em montante equivalente a ao menos ao valor da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário e de pagamento de juros das Debêntures referente ao mês imediatamente anterior à data em que foi verificado o não cumprimento do Montante Mínimo de Garantia (“AGD”);



(d) as Partes, para refletir as deliberações da AGD, resolvem aditar e consolidar o Contrato.

Resolvem as Partes celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Aditamento”), que será regido pelos seguintes termos e condições.

CLÁSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

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

CLÁSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO

2.1. Pelo presente Aditamento, resolvem as Partes, em decorrência das considerações acima expostas, alterar a Cláusula Quarta do Contrato, que passará a ter a seguinte redação:

4.1. “Sem prejuízo do previsto na Escritura de Emissão, a Conta Vinculada será movimentada exclusivamente pelo Banco Depositário nos termos estabelecidos neste Contrato e no Contrato de Depositário, mediante exclusivamente instruções da Fiduciária, na qualidade de representante da comunhão dos Debenturistas, nas hipóteses e de acordo com o previsto na Cláusula Sétima deste Contrato.

4.2. Os Recursos da Emissão serão liberados pela Fiduciária desde que a Cedente apresente à Fiduciária (i) o comprovante de protocolo do “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado entre a Cedente e a Fiduciária, na forma do modelo anexo à Escritura de Emissão, perante o cartório de registro de imóveis competente, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; e (ii) a comprovação por escrito em que o Banco Bradesco S.A. autorizou a quitação integral do financiamento imobiliário contratado pela Cedente sob o nº 640.156-2.



4.3. A Cedente obriga-se (i) a fazer com que todas as contrapartes dos Contratos de Locação realizem os Pagamentos exclusivamente na Conta Vinculada, (i) notificar os locatários constantes do Anexo I a este Contrato, na forma da minuta anexa como Anexo III a este Contrato (“Notificações aos Locatários”); e (ii) fazer constar expressamente em todos os Contratos de Locação que vierem a ser celebrados após esta data, a indicação da Conta Vinculada para realização de pagamentos ou desembolsos, conforme aplicável.

4.4. Caso as contrapartes dos Contratos de Locação realizem os Pagamentos em outra conta, que não a Conta Vinculada, a Cedente obriga-se a transferir, na mesma data, os recursos decorrentes do Pagamento para a Conta Vinculada.

4.4.1. A Cedente obriga-se a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, comprovar à Fiduciária o envio de todas as Notificações aos Locatários com protocolo de recebimento físico ou Aviso de Recebimento dos Correios (AR).

4.5. Observado o disposto na Cláusula 4.7.5 abaixo, caso a Cedente esteja inadimplente com todas as suas obrigações no âmbito da Emissão nos termos da Escritura de Emissão e não tenha sido enviada uma Notificação de Bloqueio (conforme definido abaixo) e/ou uma Notificação de Bloqueio Excussão (conforme definido abaixo), os recursos disponíveis na Conta Vinculada que excederem o montante do Cash Collateral (conforme abaixo definido), se aplicável, serão transferidos diariamente pelo Banco Depositário da Conta Vinculada para a Conta de Livre Movimento (conforme abaixo definida), nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Depositário.

4.5.1. Na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplimento ou caso ocorra a hipótese prevista na Cláusula 4.7.4. abaixo, os Direitos Creditórios que transitarem na Conta Vinculada (incluindo eventual Cash Collateral, se aplicável), deverão ser integralmente retidos pelo Banco Depositário mediante notificação por escrito da Fiduciária (“Notificação de Bloqueio”), e somente poderão ser liberados para transferência para a Conta de Livre Movimento mediante nova notificação por escrito neste sentido enviada pela Fiduciária ao Banco Depositário nos termos deste Contrato e do Contrato de Depositário.

4.5.1.1. A Fiduciária deverá enviar notificação ao Banco Depositário com instruções para que este desfaça o bloqueio realizado nos termos do item 4.3.1 acima, caso a Cedente consiga sanar o Evento de Inadimplemento que deu origem à Notificação de Bloqueio.



4.6. Durante a vigência deste Contrato a Cedente não poderá movimentar a Conta Vinculada sob qualquer forma, não sendo permitida à Cedente a emissão de cheques, saques, a movimentação por meio de cartão de débito ou crédito ou ordem de transferência verbal ou escrita ou qualquer outra movimentação dos recursos depositados na Conta Vinculada.

4.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.1 acima, a Cedente neste ato indica sua conta nº 07780-1, agência 07780-1, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. ("Conta Livre Movimento") como sua conta de livre movimentação, que poderá ser livremente movimentada pela Cedente para quaisquer fins, sem qualquer restrição ou limitação, independentemente de qualquer ação ou aprovação da Fiduciária.

4.7.1. A transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta de Livre Movimento implicará na liberação automática, para todos os fins, dos valores disponíveis na Contas de Livre Movimento os quais serão de livre, completa e irrestrita disposição por parte da Cedente.

4.7.2. Observado o disposto na Cláusula 4.7.5 abaixo, a transferência de recursos da Contas Vinculada para a Conta de Livre Movimento deverá ser realizada diária e automaticamente pelo Banco Depositário, nos termos deste Contrato e do Contrato de Depositário, exceto nas hipóteses de o Banco Depositário receber uma Notificação de Bloqueio ou uma Notificação de Bloqueio Excussão, hipóteses em que o Banco Depositário deixará de realizar qualquer nova transferência da Conta Vinculada para quaisquer outras contas até o recebimento de nova notificação enviada pela Fiduciária ao Banco Depositário, com instrução expressa neste sentido.

4.7.3. A Cedente obriga-se, a partir de 29 de agosto de 2021 (inclusive), até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a garantir que, em cada Data de Verificação (conforme abaixo definido), o fluxo dos Pagamentos transitados pela Conta Vinculada no mês imediatamente anterior corresponda, no mínimo, ao valor devido referente à parcela mensal do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão) acrescido da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior à Data de Verificação ("Medição Normal" e "Montante Mínimo de Garantia", respectivamente).

A handwritten signature in blue ink, located on the right margin of the page.

A handwritten signature in blue ink, located on the right margin of the page.

4.7.3.1. A partir de 29 de agosto de 2021 (inclusive) e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá verificar o cumprimento do Montante Mínimo de Garantia mensalmente no quinto Dia Útil de cada mês ("Datas de Verificação" e, cada uma, uma "Data de Verificação") com base nos extratos enviados pelo Banco Depositário e/ou em quaisquer outros arquivos ou meios disponibilizados pelo Banco Depositário nos termos do Contrato de Depositário ("Documentos Comprobatórios").



4.7.3.2. Caso o Banco Depositário não disponibilize os Documentos Comprobatórios em tempo hábil para permitir que a Fiduciária realize a Medição Normal e/ou a Medição Excepcional (conforme definido abaixo), a Cedente deverá providenciar o envio de documentos que permitam a realização das referidas medições, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de notificação da Fiduciária neste sentido.

4.7.4. Caso, por qualquer razão, durante a vigência deste Contrato, a Fiduciária verifique, por meio da Medição Normal, que o Montante Mínimo de Garantia deixou de ser atendido em uma Data de Verificação, (i) deverá ser enviada uma Notificação de Bloqueio para que os Direitos Creditórios que transitarem na Conta Vinculada passem a ser integralmente retidos, observado o disposto na Cláusula 4.7.5 abaixo; (ii) será vedada a distribuição e/ou pagamento de quaisquer dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Cedente, 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 Cedente; (iii) serão interrompidas as Medições Normais e na próxima Data de Verificação, será realizada nova medição segundo a qual o montante mínimo de garantia na Data de Verificação do mês subsequente será calculado com base na média aritmética do fluxo dos Pagamentos dos 3 (três) meses imediatamente anteriores à referida Data de Verificação a qual deverá corresponder, no mínimo, ao valor devido referente à parcela mensal do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão) acrescido da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior à Data de Verificação ("Medição Excepcional" e, "Montante Mínimo de Garantia Excepcional", respectivamente).

4.7.4.1. Na ocorrência de uma Medição Excepcional:

(i) se o Montante Mínimo de Garantia Excepcional for atendido na respectiva Data de Verificação, a Cedente estará adimplente e a medição no mês imediatamente subsequente à Medição Excepcional voltará a ser uma Medição

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Normal, com a consequente liberação de valores retidos na Conta Vinculada. Eventual Cash Collateral será liberado nos termos da Cláusula 4.7.5.1 abaixo;

(ii) se o Montante Mínimo de Garantia Excepcional não for atendido na respectiva Data de Verificação, será caracterizado um Evento de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 5.4.1.2 da Escritura de Emissão, salvo se a Cedente observar o disposto na Cláusula 4.7.5. abaixo em relação ao Cash Collateral.



4.7.5. A Cedente, a seu exclusivo critério, de forma a evitar o descumprimento do Montante Mínimo de Garantia e/ou Montante Mínimo de Garantia Excepcional, conforme seja o caso, bem como a retenção dos recursos que transitam mensalmente na Conta Vinculada decorrente de tal descumprimento, nos termos da Cláusula 4.7.4(i) acima, poderá depositar na Conta Vinculada recursos em montante equivalente a ao menos o valor da parcela de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão) acrescido da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures referente ao mês imediatamente anterior à data em que foi verificado o não cumprimento do Montante Mínimo de Garantia ("Cash Collateral").

4.7.5.1. O Cash Collateral permanecerá depositado na Conta Vinculada e cedido fiduciariamente em favor dos Debenturistas até a data em que a Fiduciária verificar o cumprimento do Montante Mínimo de Garantia por 3 (três) meses consecutivos conforme apurado em uma Medição Normal.

4.7.5.2. Desde que não tenha sido enviada uma Notificação de Bloqueio e/ou tenha ocorrido qualquer Evento de Inadimplemento, os valores que transitarem na Conta Vinculada que excederem o montante do Cash Collateral serão automaticamente transferidos à Cedente.

4.7.5.3. Os Recursos da Emissão e eventual Cash Collateral, enquanto estiverem depositados na Conta Vinculada, jamais serão considerados para fins de Montante Mínimo de Garantia ou de Montante Mínimo de Garantia Excepcional, na ocorrência Mediação Normal ou de Medição Excepcional, conforme o caso.

4.7.5.4. Adicionalmente, desde que não tenha sido enviada uma Notificação de Bloqueio e/ou tenha ocorrido qualquer Evento de Inadimplemento, enquanto o Cash Collateral estiver depositado na Conta Vinculada será permitida a distribuição e/ou pagamento de quaisquer dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outras distribuições de

lucros aos acionistas da Cedente, limitados a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Cedente, sem prejuízo das disposições e limitações contidas na Escritura de Emissão.



4.7.6. Não obstante o disposto na Escritura de Emissão, o descumprimento do Montante Mínimo de Garantia, nos termos da cláusula 4.7.3 acima, não configurará Evento de Inadimplemento para fins da Cláusula 5.4.1.2(c) da Escritura de Emissão. Para que não restem dúvidas, o descumprimento do Montante Mínimo de Garantia Excepcional, nos termos da cláusula 4.7.4 acima, por sua vez, configurará Evento de Inadimplemento para fins da Cláusula 5.4.1.2(c) da Escritura de Emissão, salvo se a Cedente observar o disposto na Cláusula 4.7.5. acima em relação ao Cash Collateral.

4.8. Desde que não tenha sido enviada uma Notificação de Bloqueio e/ou Notificação de Bloqueio Excussão, os recursos depositados na Conta Vinculada (inclusive aqueles decorrentes de Cash Collateral) poderão ser aplicados pelo Banco Depositário, conforme instruções da Fiduciária, em Investimentos Permitidos. Para tanto, a Cedente deverá notificar a Fiduciária para que esta instrua o Banco Depositário a realizar ou resgatar tais Investimentos Permitidos.

4.8.1. Nem a Fiduciária, nem o Banco Depositário, tampouco os Debenturistas, serão responsáveis pela qualidade ou resultado dos Investimentos Permitidos.

4.8.2. A Fiduciária e/ou seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos Investimentos Permitidos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, com as quais não possui(rá) qualquer ingerência sobre a modalidade, forma, prazo e quaisquer condições que sejam arbitradas e aprovadas pela Cedente.”

2.2. Resolvem as Partes ainda, consolidar o Contrato na forma do Anexo A ao presente Aditamento.

CLÁSULA TERCEIRA – DOS REGISTROS

3.1. Sem prejuízo das disposições do Contrato, a Cedente obriga-se a, em até 3(três) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Aditamento, realizar o protocolo do presente Aditamento para averbação à margem do registro do Contrato, nos Cartórios de

RTD, devendo enviar uma via original deste Aditamento devidamente registrada em cada um dos Cartórios de RTD à Fiduciária em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo registro. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Cedente deverá realizar o registro do presente Aditamento nos Cartórios de RTD no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data de celebração deste Aditamento.



CLÁSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. A Cedente declara e garante a Fiduciária que:

- (a) é sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Aditamento;
- (b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Aditamento, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas;
- (c) o presente Contrato 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 Código de Processo Civil;
- (d) 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 Aditamento;
- (e) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento deste Aditamento foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito;
- (f) todas as declarações e garantia previstas no Contrato permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes, como se reiteradas nesta data.

CLÁSULA QUINTA – DAS RATIFICAÇÕES

5.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes no Contrato que não foram expressamente alteradas por este Aditamento.

CLÁSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

2

30-1

6.1. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento, por si e seus sucessores e cessionários, a qualquer título.



6.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

6.3. Caso qualquer das disposições deste Aditamento 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

6.4. As Partes reconhecem este Aditamento como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 814 e seguintes, do Código de Processo Civil Brasileiro..

6.5. Este Aditamento está sujeito às normas e se interpretará de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

6.6. 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 deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 13 de julho de 2020.

(assinaturas nas páginas seguintes)

Several handwritten signatures in blue ink are visible in the bottom right corner of the page, corresponding to the parties and witnesses mentioned in the text.

[PÁGINA DE ASSINATURAS 1/3 DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO ENTRE MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A. E PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.]



MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Abram abe Szajman

Cargo: Diretor

Nome: Rogério de Vasconcellos

Morano soares

Cargo: Procurador

[PÁGINA DE ASSINATURAS 2/3 DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO ENTRE MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A. E PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.]



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

Estevam Borali *Viviane Rodrigues*

Nome:

Estevam Borali

Cargo:

RG. 44.071.566-0

25.070.905 24.1.11

Viviane Rodrigues

Diretora

ja

12

[Signature]

[PÁGINA DE ASSINATURAS 3/3 DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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 Luísa Pereira
Cargo: Advogada

2.


Nome: Bruna Kinukawa Boni
Cargo: Procuradora

7. 2
R

P

P

ANEXO A DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS



CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

CLÁSULA PRIMEIRA - DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do integral e pontual pagamento e/ou cumprimento das obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas pela Cedente perante os Debenturistas e a Fiduciária no âmbito da Escritura de Emissão e em seus eventuais aditivos ou prorrogações, incluindo eventuais encargos de inadimplemento e demais encargos moratórios porventura aplicáveis, despesas e custas eventualmente devidos pela Cedente previstos na Escritura de Emissão, conforme descritas no Anexo I ao presente instrumento ("Obrigações Garantidas"), a Cedente, por este Contrato e na melhor forma de direito, 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"), dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), cede e transfere fiduciariamente ("Cessão Fiduciária") em garantia aos Debenturistas, representados pela Fiduciária, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Cedente com a posse direta) (em conjunto, os "Direitos Cedidos"):

- (i) dos direitos creditórios presentes e futuros de titularidade da Cedente decorrentes de todos e quaisquer contratos de locação relacionados aos Imóveis (conforme listados no Anexo I da Escritura de Emissão), existentes nesta data ou que vierem a ser celebrados no futuro ("Direitos Creditórios" e "Contratos de Locação", respectivamente). O Anexo II a este Contrato contém uma lista dos Contratos de Locação em vigor nesta data;
- (ii) da totalidade dos direitos detidos pela Cedente com relação à conta vinculada de titularidade da Cedente nº **35.527-5**, agência nº **2372/8**, razão **07-09** e mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME 60.746.948/0001-12) ("Banco Depositário"), na qual serão depositados, dentre outros, os recursos decorrentes do fluxo de recebíveis dos Direitos Creditórios ("Pagamentos"), inclusive os Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) ("Conta Vinculada"), nos termos previstos neste Contrato e no "Contrato de Prestação

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

de *Serviços de Depositário*”, a ser celebrado entre a Cedente, a Fiduciária e o Banco Depositário (“Contrato de Depositário”);

- (iii) da totalidade dos recursos oriundos da Emissão que serão depositados na Conta Vinculada quando da integralização das Debêntures (“Recursos da Emissão”); e
- (iv) todos os recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária.



1.2. Para fins deste Contrato, os recursos mantidos na Conta Vinculada, desde que apresentem liquidez diária e baixa automática, poderão ser aplicados pelo Banco Depositário, em investimentos permitidos a serem definidos no Contrato de Depositário (“Investimentos Permitidos”).

1.3. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 4.2 abaixo, a Cedente reconhece e concorda que em até 4 (quatro) Dias Úteis contados da celebração de qualquer novo Contrato de Locação, deverá enviar cópia do referido Contrato de Locação e, trimestralmente, deverá enviar listagem atualizada contendo a totalidade dos Contratos de Locação em vigor à Fiduciária, bem como assinar o(s) aditamento(s) ao presente Contrato para atualizar o conteúdo do Anexo II a este Contrato. Para fins de clareza, todos e quaisquer contratos de locação que forem celebrados pela Cedente passarão automaticamente a integrar os Direitos Cedidos.

1.4. Os Direitos Cedidos compreendem também: (i) todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Direitos Creditórios e assegurados ao titular de tais direitos; (ii) quaisquer indenizações devidas, direta ou indiretamente, bem como todos os direitos de cobrança relacionados aos Direitos Creditórios; (iii) quaisquer encargos, multas compensatórias e/ou indenizatórias devidas à Cedente, inclusive reajustes monetários ou contratuais, bem como todos os direitos, ações e garantias asseguradas à Cedente por força dos Direitos Creditórios; e (iv) todos os valores ou bens recebidos pela Cedente em relação aos Direitos Creditórios, bem como quaisquer outros valores que transitarem pela Conta Vinculada, conforme previsto no presente Contrato.

1.5. A Conta Vinculada deverá ser mantida pela Cedente junto ao Banco Depositário durante todo o prazo de vigência deste Contrato e até a total quitação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Handwritten signature and initials in blue ink.

2.1. Para todos os fins legais, incluindo, mas não se limitando, ao disposto no artigo 66-B, da Lei 4.728, as Obrigações Garantidas estão descritas no Anexo I, sem prejuízo das demais disposições indicadas na Escritura de Emissão.



2.2. Para todos os efeitos, as Partes declaram concordar e ter pleno conhecimento dos termos, condições e disposições das Obrigações Garantidas, independentemente de participarem como partes da Escritura de Emissão.

2.3. Em caso de conflito entre a descrição do Anexo I deste Contrato e os termos e condições da Escritura de Emissão, prevalecerão os termos e condições da Escritura de Emissão.

2.4. A Cessão Fiduciária permanecerá íntegra e em pleno vigor até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

2.5. A Cedente obriga-se a manter o registro da Cessão Fiduciária em plena vigência e efeito perante os Cartórios de RTD (conforme definido abaixo) até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

2.6. A Fiduciária renuncia à sua faculdade de manter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam a titularidade e a Cessão Fiduciária sobre os Direitos Cedidos, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º da Lei 4.728. A Cedente, por sua vez, mantém os documentos originais que comprovam os respectivos Direitos Cedidos sob sua posse direta, a título de fiel depositária, obrigando-se a entregá-los à Fiduciária, quando solicitado pela Fiduciária, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação, ou em prazo inferior, caso seja solicitado por órgão regulador e/ou diante de decisão judicial e/ou administrativa, declarando-se ciente de suas responsabilidades pela conservação e entrega desses documentos.

CLÁUSULA TERCEIRA - APERFEIÇOAMENTO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Para o aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária, a Cedente obriga-se a, em até 3(três) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente Contrato ou de qualquer aditamento a este Contrato, realizar o protocolo do presente Contrato ou do respectivo aditamento, conforme o caso, para registro ou averbação, conforme o caso, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas e em que se localizam as Partes (“Cartórios de RTD”), devendo enviar uma via original deste Contrato ou de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, devidamente registrada em cada um dos Cartórios de RTD à Fiduciária em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo registro. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Cedente deverá realizar o registro do presente Contrato e de seus eventuais

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

aditamentos nos Cartórios de RTD no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data de celebração deste Contrato ou de seu respectivo aditamento, conforme o caso.



3.2. A Fiduciária, na qualidade de representante da comunhão dos Debenturistas, poderá, caso não seja feito pela Cedente, nos termos da Cláusula 3.1 acima, proceder com o registro e/ou averbação, conforme o caso, do presente Contrato e de eventuais aditamentos junto aos Cartórios de RTD acima indicado, sendo que a Cedente deverá arcar com todos os custos e despesas relativos a tais registros e/ou averbações.

3.3. A Cedente será responsável e deverá adiantar ou ressarcir, conforme o caso, a Fiduciária por todos os custos, tributos, emolumentos e despesas comprovadamente realizadas para o preparo, celebração, registro, averbação e formalização deste Contrato ou quaisquer outros documentos produzidos de acordo com o presente (incluindo aditamentos a este), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de solicitação escrita.

3.4. A Cedente compromete-se a cumprir todo e qualquer outro requerimento legal que venha a ser aplicável e necessário à integral preservação dos direitos e garantias constituídos neste Contrato, em favor dos Debenturistas, fornecendo à Fiduciária, quando por este solicitado, a comprovação de referido cumprimento.

3.5. A ciência do Banco Depositário sobre a Cessão Fiduciária aqui prevista, para fins do artigo 290 do Código Civil, dar-se-á mediante a celebração do Contrato de Depositário. A ciência dos locatários dos Imóveis sobre a Cessão Fiduciária aqui prevista, para fins do artigo 290 do Código Civil, dar-se-á por meio do envio das Notificações aos Locatários, pela Cedente, nos termos da Cláusula 4.3 abaixo.

CLÁUSULA QUARTA - CONTA VINCULADA E SUA MOVIMENTAÇÃO

4.1. Sem prejuízo do previsto na Escritura de Emissão, a Conta Vinculada será movimentada **exclusivamente** pelo Banco Depositário nos termos estabelecidos neste Contrato e no Contrato de Depositário, mediante exclusivamente instruções da Fiduciária, na qualidade de representante da comunhão dos Debenturistas, nas hipóteses e de acordo com o previsto na Cláusula Sétima deste Contrato.

4.2. Os Recursos da Emissão serão liberados pela Fiduciária desde que a Cedente apresente à Fiduciária (i) o comprovante de protocolo do "*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Cedente e a Fiduciária, na forma do modelo anexo à Escritura de Emissão, perante o cartório de registro de imóveis competente, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; e (ii) a comprovação por escrito em que o Banco Bradesco S.A. autorizou a quitação integral do financiamento imobiliário contratado pela Cedente sob o nº 640.156-2.

[Handwritten signature and initials in blue ink]

4.3. A Cedente obriga-se (i) a fazer com que todas as contrapartes dos Contratos de Locação realizem os Pagamentos exclusivamente na Conta Vinculada, (i) notificar os locatários constantes do Anexo I a este Contrato, na forma da minuta anexa como Anexo III a este Contrato ("Notificações aos Locatários"); e (ii) fazer constar expressamente em todos os Contratos de Locação que vierem a ser celebrados após esta data, a indicação da Conta Vinculada para realização de pagamentos ou desembolsos, conforme aplicável.



4.4. Caso as contrapartes dos Contratos de Locação realizem os Pagamentos em outra conta, que não a Conta Vinculada, a Cedente obriga-se a transferir, na mesma data, os recursos decorrentes do Pagamento para a Conta Vinculada.

4.4.1. A Cedente obriga-se a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, comprovar à Fiduciária o envio de todas as Notificações aos Locatários com protocolo de recebimento físico ou Aviso de Recebimento dos Correios (AR).

4.5. Observado o disposto na Cláusula 4.7.5 abaixo, caso a Cedente esteja adimplente com todas as suas obrigações no âmbito da Emissão nos termos da Escritura de Emissão e não tenha sido enviada uma Notificação de Bloqueio (conforme definido abaixo) e/ou uma Notificação de Bloqueio Excussão (conforme definido abaixo), os recursos disponíveis na Conta Vinculada que excederem o montante do *Cash Collateral* (conforme abaixo definido), se aplicável, serão transferidos diariamente pelo Banco Depositário da Conta Vinculada para a Conta de Livre Movimento (conforme abaixo definida), nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Depositário.

4.5.1. Na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento ou caso ocorra a hipótese prevista na Cláusula 4.7.4. abaixo, os Direitos Creditórios que transitarem na Conta Vinculada (incluindo eventual *Cash Collateral*, se aplicável), deverão ser integralmente retidos pelo Banco Depositário mediante notificação por escrito da Fiduciária ("Notificação de Bloqueio"), e somente poderão ser liberados para transferência para a Conta de Livre Movimento mediante nova notificação por escrito neste sentido enviada pela Fiduciária ao Banco Depositário nos termos deste Contrato e do Contrato de Depositário.

4.5.1.1. A Fiduciária deverá enviar notificação ao Banco Depositário com instruções para que este desfaça o bloqueio realizado nos termos do item 4.3.1 acima, caso a Cedente consiga sanar o Evento de Inadimplemento que deu origem à Notificação de Bloqueio.

4.6. Durante a vigência deste Contrato a Cedente não poderá movimentar a Conta Vinculada sob qualquer forma, não sendo permitida à Cedente a emissão de cheques, saques, a movimentação por meio de cartão de débito ou crédito ou ordem de transferência verbal ou escrita ou qualquer outra movimentação dos recursos depositados na Conta Vinculada.

4.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.1 acima, a Cedente neste ato indica sua conta nº 07780-1, agência 07780-1, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. ("Conta Livre Movimento") como sua conta de livre movimentação, que poderá ser livremente movimentada pela Cedente para quaisquer fins, sem qualquer restrição ou limitação, independentemente de qualquer ação ou aprovação da Fiduciária.



4.7.1. A transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta de Livre Movimento implicará na liberação automática, para todos os fins, dos valores disponíveis na Contas de Livre Movimento os quais serão de livre, completa e irrestrita disposição por parte da Cedente.

4.7.2. Observado o disposto na Cláusula 4.7.5 abaixo, a transferência de recursos da Contas Vinculada para a Conta de Livre Movimento deverá ser realizada diária e automaticamente pelo Banco Depositário, nos termos deste Contrato e do Contrato de Depositário, exceto nas hipóteses de o Banco Depositário receber uma Notificação de Bloqueio ou uma Notificação de Bloqueio Excussão, hipóteses em que o Banco Depositário deixará de realizar qualquer nova transferência da Conta Vinculada para quaisquer outras contas até o recebimento de nova notificação enviada pela Fiduciária ao Banco Depositário, com instrução expressa neste sentido.

4.7.3. A Cedente obriga-se, a partir de 29 de agosto de 2021 (inclusive), até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a garantir que, em cada Data de Verificação (conforme abaixo definido), o fluxo dos Pagamentos transitados pela Conta Vinculada no mês imediatamente anterior corresponda, no mínimo, ao valor devido referente à parcela mensal do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão) acrescido da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior à Data de Verificação ("Medição Normal" e "Montante Mínimo de Garantia", respectivamente).

4.7.3.1. A partir de 29 de agosto de 2021 (inclusive) e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá verificar o cumprimento do Montante Mínimo de Garantia mensalmente no quinto Dia Útil de cada mês ("Datas de Verificação" e, cada uma, uma "Data de Verificação") com base nos extratos enviados pelo Banco Depositário e/ou em quaisquer outros arquivos ou meios disponibilizados pelo Banco Depositário nos termos do Contrato de Depositário ("Documentos Comprobatórios").

4.7.3.2. Caso o Banco Depositário não disponibilize os Documentos Comprobatórios em tempo hábil para permitir que a Fiduciária realize a Medição Normal e/ou a Medição Excepcional (conforme definido abaixo), a Cedente deverá providenciar o envio de documentos que permitam a realização das referidas medições, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de notificação da Fiduciária neste sentido.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized 'P' and 'R'.

4.7.4. Caso, por qualquer razão, durante a vigência deste Contrato, a Fiduciária verifique, por meio da Medição Normal, que o Montante Mínimo de Garantia deixou de ser atendido em uma Data de Verificação, (i) deverá ser enviada uma Notificação de Bloqueio para que os Direitos Creditórios que transitarem na Conta Vinculada passem a ser integralmente retidos, observado o disposto na Cláusula 4.7.5 abaixo; (ii) será vedada a distribuição e/ou pagamento de quaisquer dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Cedente, 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 Cedente; (iii) serão interrompidas as Medições Normais e na próxima Data de Verificação, será realizada nova medição segundo a qual o montante mínimo de garantia na Data de Verificação do mês subsequente será calculado com base na média aritmética do fluxo dos Pagamentos dos 3 (três) meses imediatamente anteriores à referida Data de Verificação a qual deverá corresponder, no mínimo, ao valor devido referente à parcela mensal do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão) acrescido da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior à Data de Verificação ("Medição Excepcional" e, "Montante Mínimo de Garantia Excepcional", respectivamente).



4.7.4.1. Na ocorrência de uma Medição Excepcional:

- (i) se o Montante Mínimo de Garantia Excepcional for atendido na respectiva Data de Verificação, a Cedente estará adimplente e a medição no mês imediatamente subsequente à Medição Excepcional voltará a ser uma Medição Normal, com a consequente liberação de valores retidos na Conta Vinculada. Eventual *Cash Collateral* será liberado nos termos da Cláusula 4.7.5.1 abaixo;
- (ii) se o Montante Mínimo de Garantia Excepcional não for atendido na respectiva Data de Verificação, será caracterizado um Evento de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 5.4.1.2 da Escritura de Emissão, salvo se a Cedente observar o disposto na Cláusula 4.7.5. abaixo em relação ao Cash Collateral.

4.7.5. A Cedente, a seu exclusivo critério, de forma a evitar o descumprimento do Montante Mínimo de Garantia e/ou Montante Mínimo de Garantia Excepcional, conforme seja o caso, bem como a retenção dos recursos que transitam mensalmente na Conta Vinculada decorrente de tal descumprimento, nos termos da Cláusula 4.7.4(i) acima, poderá depositar na Conta Vinculada recursos em montante equivalente a ao menos o valor da parcela de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão) acrescido da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures referente ao mês imediatamente anterior à data em

8

7.0.8.8

que foi verificado o não cumprimento do Montante Mínimo de Garantia ("Cash Collateral").



4.7.5.1. O *Cash Collateral* permanecerá depositado na Conta Vinculada e cedido fiduciariamente em favor dos Debenturistas até a data em que a Fiduciária verificar o cumprimento do Montante Mínimo de Garantia por 3 (três) meses consecutivos conforme apurado em uma Medição Normal.

4.7.5.2. Desde que não tenha sido enviada uma Notificação de Bloqueio e/ou tenha ocorrido qualquer Evento de Inadimplemento, os valores que transitarem na Conta Vinculada que excederem o montante do *Cash Collateral* serão automaticamente transferidos à Cedente.

4.7.5.3. Os Recursos da Emissão e eventual *Cash Collateral*, enquanto estiverem depositados na Conta Vinculada, jamais serão considerados para fins de Montante Mínimo de Garantia ou de Montante Mínimo de Garantia Excepcional, na ocorrência Mediação Normal ou de Medição Excepcional, conforme o caso.

4.7.5.4. Adicionalmente, desde que não tenha sido enviada uma Notificação de Bloqueio e/ou tenha ocorrido qualquer Evento de Inadimplemento, enquanto o *Cash Collateral* estiver depositado na Conta Vinculada será permitida a distribuição e/ou pagamento de quaisquer dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Cedente, limitados a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Cedente, sem prejuízo das disposições e limitações contidas na Escritura de Emissão.

4.7.6. Não obstante o disposto na Escritura de Emissão, o descumprimento do Montante Mínimo de Garantia, nos termos da cláusula 4.7.3 acima, não configurará Evento de Inadimplemento para fins da Cláusula 5.4.1.2(c) da Escritura de Emissão. Para que não restem dúvidas, o descumprimento do Montante Mínimo de Garantia Excepcional, nos termos da cláusula 4.7.4 acima, por sua vez, configurará Evento de Inadimplemento para fins da Cláusula 5.4.1.2(c) da Escritura de Emissão, salvo se a Cedente observar o disposto na Cláusula 4.7.5. acima em relação ao *Cash Collateral*.

4.8. Desde que não tenha sido enviada uma Notificação de Bloqueio e/ou Notificação de Bloqueio Excussão, os recursos depositados na Conta Vinculada (inclusive aqueles decorrentes de *Cash Collateral*) poderão ser aplicados pelo Banco Depositário, conforme instruções da Fiduciária, em Investimentos Permitidos. Para tanto, a Cedente deverá notificar a Fiduciária para que esta instrua o Banco Depositário a realizar ou resgatar tais Investimentos Permitidos.

[Handwritten signature]

4.8.1. Nem a Fiduciária, nem o Banco Depositário, tampouco os Debenturistas, serão responsáveis pela qualidade ou resultado dos Investimentos Permitidos.

4.8.2. A Fiduciária e/ou seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos Investimentos Permitidos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, com as quais não possui(rá) qualquer ingerência sobre a modalidade, forma, prazo e quaisquer condições que sejam arbitradas e aprovadas pela Cedente.



CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA CEDENTE

5.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato, no Contrato de Depositário e na Escritura de Emissão, a Cedente obriga-se a:

- (a) manter a Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- (b) não onerar os Direitos Cedidos, ou o Contrato de Depositário, nem praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, resultar na alteração, encerramento ou oneração dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada;
- (c) não onerar, ceder, alienar ou vender os recebíveis que originarem os recursos de Pagamentos;
- (d) proceder ao registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos nos Cartórios de RTD nos prazos e formas aqui previstos, responsabilizando-se por todos os custos e despesas incorridos com tal registro;
- (e) defender-se de forma tempestiva e eficaz e às suas expensas, judicialmente ou extrajudicialmente, de qualquer ação, ato, procedimento ou processo que possa afetar os Direitos Cedidos e/ou este Contrato, bem como informar em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência a Fiduciária sobre qualquer ação, procedimento ou processo a que se refere esta alínea, sem prejuízo do direito dos Debenturistas, representados pela Fiduciária, na qualidade de proprietários fiduciários de defender-se do referido ato, ação, procedimento ou processo, como parte ou como interveniente, como bem lhe aprouver;



(f) notificar a Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância potencial que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia das garantias constituídas por meio deste Contrato;

(g) permanecer na posse e guarda dos documentos comprobatórios dos Direitos Cedidos e demais documentos necessários para a execução dos Direitos Cedidos, se houver, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária de tais títulos, instrumentos e/ou documentos e obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exhibi-los ou entregá-los, conforme o caso, a Fiduciária, ao juízo competente, e/ou ao órgão regulador, quando solicitados, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação ou em prazo inferior se determinado por autoridade competente;

(h) pagar pontualmente, todos os tributos, contribuições, inclusive taxas governamentais ou não governamentais, presente ou futuramente incidentes ou relativas à Cessão Fiduciária, exceto se a exigibilidade do tributo, contribuição ou taxa, ou de seu pagamento, esteja comprovadamente suspensa por decisão judicial ou administrativa ou nos termos da legislação ou regulamentação aplicável;

(i) tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos direitos e prerrogativas atribuídos a ele nos termos deste Contrato; e quando requerido, celebrar aditamentos ao presente Contrato, com objetivo de incluir os referidos sucessores nos termos deste Contrato, devendo registrar tal aditamento conforme o disposto na Cláusula 3.1 acima;

(j) prestar e/ou enviar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação enviada pela Fiduciária, todas as informações e documentos justificadamente por ele solicitados e relativos aos Direitos Cedidos, ficando autorizado desde já a Fiduciária, independentemente de anuência ou consulta prévia à Cedente, a prestar as demais Partes as informações a que se refere este inciso de que tiver conhecimento;

(k) cumprir com todos e quaisquer requisitos e dispositivos legais que sejam exigidos para manter a Cessão Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, exequível, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e, mediante solicitação da Fiduciária, apresentar comprovação de que

tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos, dentro dos prazos legais aplicáveis;



(l) conceder à Fiduciária, na qualidade de representante dos Debenturistas, ou ao respectivo preposto, funcionário ou agente indicado, livre acesso a todas as informações a respeito dos Direitos Cedidos, inclusive permitindo que a Fiduciária (diretamente ou por meio de qualquer de seus respectivos agentes, sucessores ou cessionários) execute as disposições do presente Contrato;

(m) abster-se, inclusive face ao disposto no § 2º do art. 66-B da Lei 4.728, de forma direta ou indireta, no todo ou em parte, de (i) vender, ceder, transferir, empenhar, permutar, ou, a qualquer título alienar, onerar, outorgar qualquer opção de compra ou venda e/ou dispor, de forma gratuita ou onerosa, de quaisquer dos Direitos Cedidos; (ii) criar ou permitir que exista qualquer ônus ou gravame sobre os Direitos Cedidos, ou a eles relacionados, salvo o ônus resultante deste Contrato e os gravames sobre os Direitos Cedidos; (iii) restringir ou afetar adversamente a garantia e os direitos constituídos em razão deste Contrato e (iv) endossar, descontar, perdoar, compensar e/ou transacionar, de forma gratuita ou onerosa, quaisquer valores relacionados aos Direitos Cedidos; e

(n) manter a titularidade da Conta Vinculada durante toda a vigência deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1 A Cedente declara que:

(a) 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;

(b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas. A outorga da procuração outorgada nos termos deste Contrato, a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão (i) o estatuto social da Cedente; (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;

Several handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom right of the page, including a large, stylized signature and several smaller ones.

(c) o presente Contrato 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 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”);



(d) está plenamente apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

(e) 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;

(f) 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;

(g) foi informada e avisada 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;

(h) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(i) 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;

(j) 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 os Direitos Cedidos e no melhor do seu conhecimento, está em dia com o pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU dos Imóveis;

(k) 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;

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. A. R.", located at the bottom right of the page.

(l) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento deste Contrato, referente (i) à validade do presente Contrato; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Direitos Cedidos; ou (iii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato nos Cartórios de RTD;



(m) é única e legítima possuidora e proprietária dos Direitos Cedidos, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus e/ou gravames, não tendo conhecimento de qualquer investigação, ação ou procedimento judicial, administrativo ou extrajudicial, pendente ou ameaçado, que possa prejudicar ou invalidar a presente Cessão Fiduciária;

(n) mediante o registro deste Contrato nos termos da Cláusula 3.1 acima, a Cessão Fiduciária será devidamente constituída e válida nos termos das leis brasileiras, e constituirá em favor dos Debenturistas, representados pela Fiduciária, garantia fiduciária válida, eficaz, exigível e exequível sobre os Direitos Cedidos;

(o) 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 e ao cumprimento deste Contrato, exceto pelo registro do presente Contrato nos Cartórios de RTD;

(p) a procuração outorgada nos termos deste Contrato foi devida e validamente outorgada e formalizada e confere à Fiduciária os poderes nela expressos;

(q) não outorgou qualquer outra procuração ou instrumento com efeito similar à mencionada no inciso (p) acima a quaisquer terceiros com relação aos Direitos Cedidos; e

(r) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil.

6.2 A Cedente, nos termos do Contrato de Depositário, autoriza o Banco Depositário a fornecer à Fiduciária e a Fiduciária a fornecer aos Debenturistas qualquer tipo de informação ou movimentação financeira envolvendo a Conta Vinculada ou sobre as aplicações e/ou resgates nas aplicações financeiras renunciando ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações, seja através de extratos bancários, posições e

[Handwritten signature and initials]

valores contidos na Conta Vinculada. A Cedente, desde logo, de forma irrevogável e irretratável, reconhece que este procedimento não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, em especial a Lei Complementar nº 105 de 10 de janeiro de 2001, tendo em vista as peculiaridades que revestem os serviços objeto do Contrato.



CLÁUSULA SÉTIMA - EXCUSSÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

7.1. Na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento ordinário das Obrigações Garantidas nas datas de vencimento, conforme previsto na Escritura de Emissão, sem que a Cedente realize os pagamentos devidos, consolidar-se-á em favor dos Debenturistas, representados pela Fiduciária, a propriedade plena dos Direitos Cedidos, podendo os Debenturistas, representados pela Fiduciária, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo artigo 66-B, parágrafos 3º e 4º da Lei 4.728, de boa-fé, excutir os Direitos Cedidos pelo preço e nas condições que entenderem apropriados, no todo ou em parte, pública ou particularmente, judicial ou extrajudicialmente, a seu exclusivo critério, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

7.1.1. Para tanto, nas hipóteses descritas na Cláusula 7.1 acima:

- (i) a Fiduciária deverá notificar o Banco Depositário para que passe a reter integralmente o saldo da Conta Vinculada e todos os recursos que forem nela depositados ("Notificação de Bloqueio Excussão"); e
- (ii) a partir do envio da Notificação de Bloqueio Excussão, a Fiduciária fica autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, a alienar, ceder, vender, transferir, usar, sacar, descontar, reter ou resgatar os Direitos Cedidos, utilizando o produto na amortização ou, se possível, liquidação das Obrigações Garantidas e de todos e quaisquer tributos e despesas incidentes sobre a cessão, venda, transferência, uso, saque, desconto, retenção ou resgate dos Direitos Cedidos ou incidente sobre o pagamento aos Debenturistas do montante de seus créditos no âmbito da Emissão, entregando, ao final, à Cedente, o que porventura sobejar.

7.1.2. Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula Sétima, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou liquidação do saldo devedor das Obrigações Garantidas.

[Handwritten signature and initials in blue ink]

7.2. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula Sétima não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, a Cedente permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de juros remuneratórios, dos encargos moratórios, honorários advocatícios, razoáveis e comprovados, e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não for pago, nos termos da Escritura de Emissão.



7.3. A Cedente obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula Sétima.

7.4. A garantia prevista no presente Contrato será adicional, e sem prejuízo de quaisquer outras garantias ou direito real de garantia outorgado pela Cedente ou por qualquer outra parte como garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão. A Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, excutir 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 Cessão Fiduciária, permanecerem válidas e eficazes até o integral cumprimento, pela Cedente, de todas as Obrigações Garantidas. No caso de a Fiduciária vir a excutir qualquer garantia, inclusive a presente Cessão Fiduciária, a Cedente, desde já, renuncia e declara que não lhe oporá qualquer das exceções que porventura lhe possam competir.

CLÁUSULA OITAVA – MANDATO

8.1. A Cedente outorga à Fiduciária, na qualidade de representante dos Debenturistas, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, mandato, na forma do Anexo IV a este Contrato, para (i) tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da garantia constituída nos termos deste Contrato; e (ii) instruir o Banco Depositário a movimentar a Conta Vinculada, bem como obter informações sobre os Direitos Cedidos; tudo nos termos deste Contrato.

8.1.1. A Cedente firma, nesta data, a procuração, cuja minuta integra este instrumento na forma do Anexo IV, na data de assinatura deste Contrato.

8.1.2. A Cedente compromete-se a em até 15 (quinze) dias antes do vencimento da procuração constante do Anexo IV, assim como de qualquer instrumento outorgado em substituição à referida procuração, outorgar nova procuração irrevogável e irretratável consoante os artigos 684 e 685 do Código Civil, na forma do Anexo IV deste Contrato.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

CLÁUSULA NONA - VIGÊNCIA E EXTINÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

9.1. Este Contrato entrará em vigor na presente data e vigorará enquanto perdurarem as Obrigações Garantidas ou até o término da excussão da presente garantia, conforme o caso.

9.2. A Fiduciária deverá, em até 10/ (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação, após integralmente pagas as Obrigações Garantidas, emitir à Cedente o respectivo termo de liberação da presente garantia, comprovando os poderes dos signatários de tal termo de liberação. A Fiduciária compromete-se, ainda, a cooperar com todos os documentos que forem razoavelmente solicitados pela Cedente e a ele cabíveis para que sejam feitas as averbações da liberação da presente garantia.



CLÁUSULA DÉCIMA – COMUNICAÇÕES

10.1. Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Contrato serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, por mensagem eletrônica (e-mail), serviço de entrega especial ou carta registrada, sempre com comprovante de entrega a algum dos destinatários da respectiva notificação, endereçadas à Parte pertinente em seu respectivo endereço, conforme indicado abaixo, ou em qualquer outro endereço que as Partes tenham informado às outras Partes, por meio de notificação.

(i) Para a Cedente:

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 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

10.2. Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações, nos termos deste Contrato, serão válidas e consideradas entregues na data do recebimento de tais

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

notificações, instruções e comunicações, conforme comprovado por meio de recibo assinado por algum dos destinatários, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, por meio do respectivo comprovante de entrega.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. As disposições da Escritura de Emissão complementam o presente Contrato para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados, ainda que o presente Contrato seja autônomo para fins de execução das garantias aqui previstas.

11.2. Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar deste Contrato. Fica este Contrato e seus anexos fazendo parte integrante e inseparável da Escritura de Emissão, declarando as Partes terem integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio deles pactuadas.

11.3. As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus eventuais sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

11.4. Qualquer alteração dos termos e condições deste Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.5. Para os fins deste Contrato, a Cedente renuncia ao direito de sigilo bancário em relação às informações referidas neste Contrato, de acordo com o artigo 1º, §3º, inciso V, da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, exclusivamente no limite em que tal renúncia seja necessária para o cumprimento do disposto na Escritura de Emissão e no presente Contrato.

11.6. Nenhuma das partes poderá ceder, transferir, alienar ou de qualquer maneira transmitir para terceiros quaisquer direitos e obrigações previstos no presente Contrato, seja a título gratuito ou oneroso, sem o consentimento prévio e por escrito das demais Partes, sendo nulas e inoperantes quaisquer tentativas em desacordo com esta cláusula.

11.7. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as Partes obrigam-se a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que reflitam os termos e

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

11.8. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (a) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (b) só admitem renúncia específica e por escrito.



11.9. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerada mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

11.10. A Cedente obriga-se, como condição deste Contrato, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Cessão Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Fiduciária o exercício dos direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

11.11. Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido no cumprimento das obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade da Cedente, não cabendo à Fiduciária ou aos Debenturistas qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

11.12. As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LEI DE REGÊNCIA E FORO DE ELEIÇÃO

12.1. Este Contrato está sujeito às normas e se interpretará de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. 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 Cessão Fiduciária, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Several handwritten signatures in blue ink are visible in the bottom right corner of the page, including what appears to be a large stylized 'Z' or '7', and other cursive marks.

Anexo I
Obrigações Garantidas



Para os efeitos da legislação aplicável, as Obrigações Garantidas asseguradas pelo presente Contrato têm os seguintes termos e condições gerais:

- (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 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

[Handwritten signature and initials]

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); e



- (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.

Anexo II
Contratos de Locação



- (i) Instrumento Particular de Locação Comercial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Carrefour Comércio e Indústria Ltda (CNPJ: 45.543.915/0001-81) em 27/09/2016, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.506 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- (ii) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Maristella Pinto Mendonca Takikawa (CPF: 424118698-00) em 01/08/2016, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.507 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- (iii) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Sidney Teixeira Vilhena (CPF: 323.684.758-18) em 15/04/2016, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.507 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- (iv) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre a Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Nanci Passador da Cunha (CPF: 074.673.678-99) em 01/10/2019, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.508 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- (v) Instrumento Particular de Locação Comercial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Renan Pinto Mendonca Takikawa (CPF: 42411870809) em 01/09/2017, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.509 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- (vi) Instrumento Particular de Locação Comercial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Gustavo dos Santos Cruz Rocha (CPF: 258.300.558-80) em 10/12/2013, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.518 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- (vii) Instrumento Particular de Locação Comercial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e W.M Nacional Restaurante e Churrascaria Ltda (CNPJ: 07.866.195/0001-04) em 30/05/2014, conforme aditado, referente aos imóveis de matrículas nº 228.511, 228.512, 228.513 e 228.514 emitidas pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- (viii) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Banco CSF S/A (CNPJ: 08.357.240/0001-50) em 28/11/2017, conforme aditado, referente aos imóveis de matrículas nº 228.497 e 228.498 emitidas pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- (ix) Instrumento Particular de Locação Comercial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Arrow ECS Brasil Distribuidora Ltda (CNPJ: 10.646.995/0001-16) em 01/01/2016, conforme aditado,

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

referente ao imóvel de matrícula nº 228.500 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(x) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Infor do Brasil Softwares Ltda (CNPJ: 71.981.948/0001-13) em 05/02/2014, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.499 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xi) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Regus do Brasil Ltda (CNPJ: 00.910.767/0001-58) em 01/11/2017, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.501 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xii) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e AIG Seguros Brasil S/A (CNPJ: 33.040.981/0001-50) em 16/07/2019, conforme aditado, referente ao imóvel de matrículas nº 228.495 e 228.496 emitidas pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xiii) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Banco CSF S/A (CNPJ: 08.357.240/0001-50) em 23/07/2018, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.523 emitidas pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xiv) Instrumento Particular de Locação Não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Procter & Gamble Industrial e Comercial Ltda (CNPJ: 01.358.874/0001-88) em 03/01/2018, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.523 emitidas pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xv) Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Grey Publicidade do Brasil Ltda. (CNPJ: 01.621.063/0001-28) em 20/01/2014, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.486 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xvi) Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda (CNPJ: 45.987.013/0001-34) em 01/01/2016, conforme aditado, referentes aos imóveis de matrículas 228.487, 228.488, 228.489, 228.490 e parte da 228.491 emitidas pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xvii) Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Wunderman Brasil Comunicações Ltda. (CNPJ: 05.964.543/0001-42) em 01/08/2017, conforme aditado, referente aos imóveis de matrículas nº 228.491 e 228.492 emitidas pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xviii) Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Procter &



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Gamble Industrial e Comercial Ltda. (CNPJ: 01.358.874/0001-88) em 31/07/2013, conforme aditado, referente aos imóveis de matrículas 228.493, 228.502, 228.503, 228.504 e 228.505 emitidas pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xix) Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Electrolux do Brasil S.A. (CNPJ: 76.487.032/0001-25) em 01/10/2019, conforme aditado, referente aos imóveis de matrículas 228.494 e 228.523 emitidas pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xx) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Procter & Gamble Industrial e Comercial Ltda. (CNPJ: 01.358.874/0001-88) em 01/10/2017, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.519 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xxi) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda (CNPJ: 45.987.013/0001-34) em 03/11/2015, conforme aditado, referente aos imóveis de matrículas nº 228.516 e 228.524 emitidas pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xxii) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda (CNPJ: 45.987.013/0001-34) em 09/03/2016, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.520 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xxiii) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda (CNPJ: 45.987.013/0001-34) em 08/03/2018, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.518 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

(xxiv) Instrumento Particular de Locação não Residencial celebrado entre Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (CNPJ:08.588.838/0001-50) e Infor do Brasil Softwares Ltda (CNPJ: 71.981.948/0001-13) em 03/05/2016, conforme aditado, referente ao imóvel de matrícula nº 228.521 emitida pelo 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;



Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a vertical line and a loop.

Anexo III
Notificação aos Locatários

[●], [●] de [●] de 2020.

[À
[●] (“[●]”)
[●]]



[Ref. Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial [[●]]]

Prezados,

Em atenção ao que estipula a Cláusula [●] do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial [●] celebrado entre 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 (“Cedente”) e a [●] (“Locatária”), conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato”), vimos, por meio desta, informar que a Cedente realizou a outorga e constituição de cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do Contrato em garantia às obrigações assumidas pela Cedente no âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real (“Debêntures”), no valor total de R\$[●] ([●]), as quais foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de 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 em [●] de [●] de 2020 entre a Emissora e a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., representando a comunhão dos titulares das Debêntures (“Agente Fiduciário” e “Escritura de Emissão”, respectivamente).

Para garantir o fiel e integral cumprimento das obrigações previstas na Escritura de Emissão, a Cedente e o Agente Fiduciário celebraram, em [●] de [●] de 2020, o “*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, por meio do qual a Cedente cedeu fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares das Debêntures, os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes do Contrato, que representam fluxo esperado, até a data de liquidação total das Debêntures, em montante de, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor atualizado do valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da respectiva

[Handwritten signature and initials in blue ink]

remuneração e eventuais encargos aplicáveis, conforme previstos na Escritura de Emissão ("Cessão Fiduciária").

Em consequência da Cessão Fiduciária, informamos abaixo os dados da conta vinculada na qual a Compradora deverá, a partir desta data, efetuar os depósitos correspondentes às receitas cedidas pela Cedente no tocante ao Contrato e à Cessão Fiduciária:

Banco: Banco Bradesco S.A.

Agência nº: 2372-8

Conta corrente nº: 35.527-5

Razão: 07-09

Titular da conta corrente: [●]

Nome para eventual contato no Banco: [●]

Atenciosamente,



MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

De acordo e ciente:

[●]

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Anexo IV
Modelo de Procuração

PROCURAÇÃO



Pelo presente instrumento particular de mandato, **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 [●], estado de [●], na [●], CEP [●], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº [●] e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE [●], neste ato representada na forma de seu estatuto social ("OUTORGANTE"), em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, nomeia e constitui **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, representando a comunhão dos debenturistas da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da OUTORGANTE ("Debenturistas"), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("OUTORGADO"), seu bastante procurador, conferindo-lhe poderes para, de acordo com o previsto no "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", celebrado entre a OUTORGANTE e o OUTORGADO, em [●] de [●] de 2020 ("Contrato"), praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato, a fim de preservar e executar os direitos do OUTORGADO, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes para:

- (i) praticar todos os atos que sejam necessários para a formalização e manutenção da Cessão Fiduciária, conforme previsto no Contrato, ou sejam exigidos nos termos da legislação aplicável, ficando o OUTORGADO, em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou de vencimento ordinário das Obrigações Garantidas nas datas de vencimento sem a quitação dos pagamentos devidos pela Cedente, autorizado a celebrar quaisquer documentos, inclusive aditamentos ao Contrato, em nome da OUTORGANTE;
- (ii) com o fim de assegurar o cumprimento dos poderes conferidos neste instrumento e para a atuação na defesa dos interesses dos Debenturistas, representados pelo OUTORGADO, representar a OUTORGANTE perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira, qualquer repartição ou autoridade governamental brasileira, nas esferas federal,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- estadual e municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, as Juntas Comerciais, a Secretaria da Receita Federal e qualquer autoridade;
- (iii) conforme for necessário para garantir a constituição ou a prioridade da Cessão Fiduciária, representar a OUTORGANTE perante qualquer Cartório de Registro de Títulos e Documentos nos quais o Contrato ou qualquer aditamento deva ser registrado e/ou averbado;
- (iv) na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento ordinário das Obrigações Garantidas nas respectivas datas de vencimento, observado o respectivo prazo de cura, conforme previsto na Escritura de Emissão sem que a OUTORGANTE realize os pagamentos devidos, nos termos da Escritura de Emissão, exercer toda e qualquer ação em nome da OUTORGANTE que possa ser necessária ou requerida para executar extrajudicialmente o Contrato, incluindo: (a) dispor, alienar, vender, coletar, receber, apropriar-se, movimentar, retirar, transferir, ceder, sacar, descontar, usar, reter, resgatar e/ou entregar os recursos depositados na Conta Vinculada, em sua totalidade ou qualquer parte deles, nos termos e condições que os Debenturistas possam julgar apropriados, nos termos do Contrato, e receber e aplicar os recursos assim recebidos para o pagamento das Obrigações Garantidas e de todos e quaisquer tributos e despesas incidentes sobre a cessão, venda, transferência, uso, saque, desconto, retenção ou resgate dos Direitos Cedidos ou incidente sobre o pagamento aos Debenturistas do montante de seus créditos no âmbito da Emissão; (b) dar quitação e transigir, bem como assinar instrumentos para transferência, resgate ou liquidação dos recursos depositados na Conta Vinculada, e praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários para tanto, incluindo, mas não se limitando, a movimentação de todos e quaisquer recursos depositados na Conta Vinculadas e/ou (c) excutir os Direitos Cedidos pelo preço e nas condições que os Debenturistas entenderem apropriados, no todo ou em parte, pública ou particularmente, judicial ou extrajudicialmente, a seu exclusivo critério, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento;
- (v) assinar quaisquer documentos ou realizar quaisquer atos que possam ser necessários para o mais completo e integral cumprimento dos poderes conferidos por este instrumento; e
- (vi) obter quaisquer informações sobre os Direitos Cedidos junto aos órgãos, repartições, autoridades e/ou instituições financeiras competentes.



O OUTORGADO não poderá substabelecer, no todo ou em parte, quaisquer dos poderes conferidos a ele neste instrumento.

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pela OUTORGANTE ao OUTORGADO, nos termos do Contrato ou qualquer outro documento, e não cancelam ou revogam nenhum desses poderes.

Essa procuração é outorgada em relação ao Contrato e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, e será irrevogável, válida e eficaz, pelo prazo de 1 (um) ano contado da data de sua assinatura.



Os termos iniciados em maiúsculas aqui usados, mas não definidos neste instrumento deverão ter os significados atribuídos a eles no Contrato.

[Local], [●] de [●] de 2020.

MORUMBI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]