**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.**

entre

**BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.**

*como Emissora*

e

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*como Debenturista*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datado de

21 de dezembro de 2022

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.

# I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como emissora,

**BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.537.199/0001-94, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300598369, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Bavi”);

de outro lado,

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

(A Emissora e a Debenturista serão doravante referidos, em conjunto, como “Partes” e individual e indistintamente como “Parte”).

# II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. **Emissão de Debêntures 476**
2. A Loa Administradora e Incorporadora S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conj. 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.851.074/0001-16 (“Loa” e, quando em conjunto com a Bavi, “Devedoras”), emitiu 70.000 (setenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para oferta pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (“Emissão de Debêntures 476” e “Debêntures 476”, respectivamente), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Loa, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Loa Debêntures 476”), de acordo com os termos e condições definidos no *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Oferta Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”*, celebrado em 21 de dezembro de 2022 (“Escritura de Emissão de Debêntures 476”), entre a Loa, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Oliveira Trust” ou “Agente Fiduciário das Debêntures”), na qualidade de representante da comunhão de debenturistas titulares das Debêntures 476 (“Debenturistas 476”), entre outros, sendo que as Debêntures 476 serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Instrução CVM 476” e “Oferta Restrita Debêntures”).
3. A Oferta Restrita Debêntures será realizada com a intermediação de instituição financeira autorizada a operar no mercado financeiro e de capitais nacional (“Coordenador Líder”), sob o regime de garantia firme de colocação para o valor total da Emissão das Debêntures 476, nos termos do *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”,* a ser celebrado entre a Loa, o Coordenador Líder, entre outros (“Contrato de Distribuição Debêntures”).
4. Os recursos líquidos obtidos pela Loa por meio da Emissão de Debêntures 476, serão destinados integral e exclusivamente para a construção, implantação e operação de um shopping center, diretamente pela Loa, denominado “Outlet Premium Imigrantes”, localizado na Estrada da Cama Patente, nº 2.355, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 67.462, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo (“Outlet Premium Imigrantes” e “Cartório RGI Imigrantes”, respectivamente). A totalidade dos recursos captados pela Loa por meio da Emissão de Debêntures 476 deverão ser integralmente destinados ao Outlet Premium Imigrantes, até a data de vencimento das Debêntures 476.
5. **Emissão dos CRI**
6. A Loa emitirá 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Debêntures Privadas Loa”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Loa, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Loa Debêntures Privadas”), de acordo com os termos e condições definidos no *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”,* celebrado, em 21 de dezembro de 2022, entre a Loa e a Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa”).
7. A Securitizadora subscreverá e integralizará a totalidade das Debêntures Privadas Loa, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Loa, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privada Loa), da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Loa em razão da emissão das Debêntures Privadas Loa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Loa, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Créditos Imobiliários Loa”).
8. A Bavi, emitirá 40.000 (quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“Debêntures Privadas Bavi”, e, quando em conjunto com as Debêntures Privadas Loa, denominadas como “Debêntures Privadas”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Bavi, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Bavi”), de acordo com os termos e condições definidos neste *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Bavi Administradora e Incorporadora S.A.”,* (“Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi”, “Escritura de Emissão” ou “Escritura”, e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, denominadas como “Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas” e, em conjunto com Escritura de Emissão de Debêntures 476, “Escrituras de Emissão de Debêntures”).
9. A Securitizadora subscreverá e integralizará a totalidade das Debêntures Privadas Bavi, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo), da Remuneração (conforme definido abaixo), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Bavi em razão da emissão das Debêntures Privadas Bavi, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Créditos Imobiliários Bavi”, e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Loa, denominados como “Créditos Imobiliários”).
10. A Securitizadora emitirá: (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Loa (“CCI Loa”), nos termos do *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”* (“Escritura de Emissão de CCI”)*,* a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da CCI Loa (“Instituição Custodiante”); e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Bavi (“CCI Bavi”, e, quando em conjunto com a CCI Loa, denominadas como “CCIs”), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
11. As CCIs serão custodiadas pela Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”).
12. A Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), devidamente autorizada a desenvolver a atividade de aquisição de créditos imobiliários e posterior securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/22”).
13. A CCI Bavi, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Bavi, integrará o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª Emissão, 1ª Série, da Securitizadora (“CRI da 1ª Série”), e a CCI Loa, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Loa, integrará o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 62ª Emissão, 2ª Série, da Securitizadora (“CRI da 2ª Série” e, quando em conjunto com os CRI da 1ª Série, denominados respectivamente como “CRI” e “Emissão dos CRI”), nos termos do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, da True Securitizadora S.A.”* (“Termo de Securitização”), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust, na qualidade de agente fiduciário da comunhão dos titulares dos CRI (respectivamente, “Agente Fiduciário dos CRI” e “Titulares dos CRI”).
14. Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta Restrita CRI” e, quando em conjunto com a Oferta Restrita Debêntures, denominadas como “Operações”).
15. A Oferta Restrita CRI será realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de garantia firme de colocação para o valor total da Emissão dos CRI, nos termos do *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 62ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, da True Securitizadora S.A.”,* a ser celebrado entre as Devedoras, o Coordenador Líder e a Securitizadora (“Contrato de Distribuição CRI” e, em conjunto com o Contrato de Distribuição Debêntures, “Contratos de Distribuição”).
16. O presente instrumento é parte integrante das Operações, e deverá ser interpretado em conjunto com: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa e a Escritura de Emissão de Debêntures 476; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** os Contratos de Distribuição; **(v)** os Contratos de Garantia (conforme abaixo definido); **(vi)** os boletins de subscrição das Debêntures Privadas; e **(vii)** demais documentos ou aditamentos aos documentos relacionados às Operações, naquilo que for aplicável (em conjunto, “Documentos das Operações”).

Vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar a presente Escritura de Emissão, em observância aos seguintes termos e condições:

**III – CLÁUSULAS**

# AUTORIZAÇÕES

1.1. Esta Escritura de Emissão é celebrada de acordo com as deliberações da AGE Bavi, na qual, dentre outros, foram deliberadas e aprovadas (a) a 1ª (primeira)emissão das Debêntures Privadas Bavi (“Emissão”), para colocação privada, bem como seus respectivos termos e condições; (b) a constituição da Alienação Fiduciária Bandeirantes (conforme abaixo definido) e da Cessão Fiduciária Bandeirantes (conforme abaixo definido); e (c) a autorização à diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações tomadas na AGE Bavi, incluindo, mas não se limitando a, celebração desta Escritura de Emissão, bem como eventuais aditamentos a este documento, incluindo, mas não se limitando, ao aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), e demais documentos da Oferta Restrita CRI, bem como autorizou a contratação de todos os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Oferta Restrita CRI, conforme disposto no artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

1.2. Adicionalmente, sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.1, acima, a constituição da Alienação Fiduciária Auto Shopping (conforme abaixo definido), pela Levian (conforme abaixo definido), da Alienação Fiduciária Imigrantes (conforme abaixo definido), da Cessão Fiduciária Auto Shopping (conforme abaixo definido), pela Levian, e da Cessão Fiduciária Imigrantes (conforme abaixo definido), conforme previstas na Cláusula 4.21 desta Escritura, foi aprovada, conforme o caso, nos termos (a) da ata da Reunião de Diretoria da Levian Participações e Empreendimentos S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira Cesar, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.487.141/0001-60 (“Levian” e “ARD da Levian”, respectivamente), realizada em 20 de dezembro de 2022; e (b) da AGE Loa Debêntures Privadas (sendo a AGE Loa Debêntures Privadas, quando em conjunto com a ARD da Levian, denominadas como “Atos Societários Garantidoras” e, quando em conjunto com a AGE Bavi, denominadas como “Atos Societários”).

1.2.1. Não há necessidade de aprovação societária específica para a constituição da Alienação Fiduciária Auto Shopping, pela Ardan (conforme abaixo definido), da Alienação Fiduciária Grande São Paulo (conforme abaixo definido), da Hipoteca Shopping Maia (conforme abaixo definido), da Alienação Fiduciária Shopping Maia (conforme abaixo definido), da Cessão Fiduciária Auto Shopping, pela Ardan, da Cessão Fiduciária Grande São Paulo (conforme abaixo definido) e da Cessão Fiduciária Shopping Maia (conforme abaixo definido), conforme aplicável, por parte (i) da Ardan Administradora e Incorporadora Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.338.479/0001-88 (“Ardan”); (ii) da Tela Administradora e Incorporadora Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira Cesar, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.255.793/0001-09 (“Tela”); e (iii) da Vul Administradora e Incorporadora Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira Cesar, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.265.498/0001-99 (“Vul” e, em conjunto com a Levian, Ardan, Tela e Loa, “Garantidoras”).

# REQUISITOS

A Emissão e a celebração desta Escritura são realizadas com observância dos seguintes requisitos:

**2.1. Dispensa de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)**

2.1.1. A presente Emissão não será objeto de registro na CVM ou na ANBIMA, uma vez que as Debêntures Privadas Bavi serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

**2.2. Arquivamento na JUCESP dos Atos Societários e Publicação da AGE Bavi**

2.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE Bavi será arquivada na JUCESP e publicada no jornal ”O Dia” (“Jornal de Publicação Emissora”).

2.2.2. Os atos societários que eventualmente venham a ser praticados após o arquivamento da AGE Bavi e desta Escritura de Emissão relacionados à Emissão também serão arquivados na JUCESP e publicados pela Emissora, no Jornal de Publicação Emissora, e observada a legislação em vigor.

2.2.3. A Emissora se compromete a (a) apresentar para registro as atas da AGE Bavi na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados de suas respectivas datas de realização; (b) publicar as atas da AGE Bavi no Jornal de Publicação Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu arquivamento na JUCESP; e (c) apresentar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) cópia eletrônica (formato .PDF) com certificação digital, contendo a chancela de registro da JUCESP, que comprovem o efetivo arquivamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo arquivamento.

**2.3. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos na JUCESP**

2.3.1. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão devidamente arquivados na JUCESP.

2.3.2. A Emissora deverá realizar o protocolo desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas. A Emissora se compromete a responder tempestivamente as eventuais exigências para registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos mencionados nesta Cláusula 2.3, que venham a ser formuladas pela JUCESP, com a maior brevidade possível e, em qualquer caso, em até 30 (trinta) dias da formulação da referida exigência.

2.3.3. A Emissora deverá enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de arquivamento, 1 (uma) cópia eletrônica (formato .PDF), com as devidas chancelas digitais da JUCESP que comprovem o efetivo arquivamento, ou 1 (uma) via física original com o devido arquivamento na JUCESP, conforme aplicável, desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos.

2.3.4. Esta Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos e condições aprovados na AGE Bavi, e, portanto, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, ou de realização de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido) ou de Assembleia de Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) ou de Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série (conforme abaixo definido), conforme o caso, a ser celebrado anteriormente à Data de Início da Rentabilidade (conforme abaixo definido), o qual irá definir a Remuneração.

2.3.5. Sem prejuízo da caracterização da hipótese de vencimento antecipado por descumprimento de obrigação não pecuniária, nos termos desta Escritura de Emissão, a Securitizadora fica desde já autorizada e constituída, de forma irrevogável e irretratável, de todos os poderes necessários a promover os oportunos registros desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos, em nome da Emissora, como sua bastante procuradora, nos casos em que a Emissora descumprir com a obrigação de promover o registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos nos prazos e demais condições aqui previstas, observado que a Emissora deverá ressarcir a Securitizadora de todos os custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados em razão dos referidos registros.

**2.4. Registro para** **Colocação e** **Negociação**

2.4.1. As Debêntures Privadas Bavi não serão registradas ou depositadas para distribuição no mercado primário, e nem serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários ou qualquer forma de custódia eletrônica ou liquidação, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

2.4.2. As Debêntures Privadas Bavi não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação ou transferência da administração do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

**2.5. Agente Fiduciário das Debêntures Privadas Bavi**

2.5.1. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses da Debenturista na presente Emissão.

2.6. **Registro do “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” e “Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas”**

2.6.1. Deverão ser devidamente arquivados e registrados na JUCESP um “Livro de Registro de Debêntures Nominativas”, no qual constarão as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações (“Livro de Registro”), e um “Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas”, no qual serão registradas as transferências da titularidade das Debêntures Privadas Bavi pela Debenturista (“Livro de Transferência” e, em conjunto com Livro de Registro “Livro de Debêntures”).

2.6.2. A Emissora deverá, previamente à Data de Integralização (conforme abaixo definido), enviar à Debenturista, com cópia eletrônica (em formato .PDF) ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do registro da subscrição das Debêntures Privadas Bavi pela Debenturista, devidamente lavrado no Livro de Registro.

# CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Número da Emissão: A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

3.2. Séries: A Emissão será realizada em série única.

3.3. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) (“Valor Total da Emissão”).

3.4. Objeto Social da Emissora. A Emissora tem por objeto social as atividades de incorporações imobiliárias, a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários.

3.5. Destinação de Recursos. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da presente Emissão serão destinados integral e exclusivamente para (i) reembolso de despesas passadas, de natureza imobiliária, relacionadas à construção, implantação e operação da expansão do shopping center, denominado “Outlet Premium Bandeirantes”, localizado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Estrada Joaquim Bueno Neto, s/n, Rio Abaixo, objeto da matrícula nº 13.861 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí (“Outlet Premium Bandeirantes” e “Cartório de RGI Bandeirantes”, respectivamente), incorridas pela Emissora no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita CRI à CVM (“Destinação Reembolso”); ou (ii) pagamento de despesas futuras, conforme cronograma indicativo constante no **Anexo V** da presente Escritura (“Destinação Futura” e, quando em conjunto com a Destinação Reembolso, denominadas como “Destinação de Recursos”).

3.5.1. A comprovação da Destinação Futura, deverá ser realizada, semestralmente, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Primeira Data de Integralização, por meio do envio de relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do **Anexo IV** (“Relatórios de Destinação dos Recursos”), descrevendo os valores e percentuais do valor líquido captado com a Emissão das Debêntures Privadas Bavi destinados ao Outlet Premium Bandeirantes, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extrato comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais), incluindo o envio de planilha em *excel*, com os dados da respectiva nota fiscal (nome do fornecedor e descrição da compra) e comprovante de pagamento (data de pagamento e valor), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos (“Documentos Comprobatórios”). Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Emissora encaminhou previamente às assinaturas desta Escritura de Emissão ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo V à presente Escritura de Emissão acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 2.113.024,74 (dois milhões, cento e treze mil, vinte e quatro reais e setenta e quatro centavos). Ademais, neste caso específico, a Emissora declara e certifica por meio desta Escritura de Emissão que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação.

3.5.2. A Emissora deverá enviar o Relatório de Destinação dos Recursos e os Documentos Comprobatórios à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI, mediante o recebimento de tais documentos e informações, será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo de vigência dos CRI, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, podendo solicitar documentação adicional eventualmente necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos nos termos aqui descritos.

3.5.3. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures Privadas Bavi em observância à destinação dos recursos, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação à comprovação e à verificação da comprovação, conforme aplicável, de que trata esta Cláusula 3.5.

3.5.4. A data limite para utilização dos recursos captados por meio desta Escritura é a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização. Ainda, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI de que trata esta Cláusula 3.5 permanecerão vigentes até o vencimento original dos CRI ou até que a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, que deverá ocorrer impreterivelmente até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização seja efetivada.

3.5.5 O cronograma da destinação dos recursos constante do **Anexo V** (“Cronograma Tentativo”) é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Tentativo não será necessário aditar a presente Escritura e/ou o Termo de Securitização e não configurará uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures Privadas Bavi. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Tentativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que (i) a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Tentativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes; e/ou (ii) a distribuição do montante entre as rubricas previstas no Cronograma Tentativo pode ser alterada, desde que respeitado o Valor Total da Emissão.

3.5.6. A Emissora é responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios, não cabendo à Debenturista ou ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Destinação dos Recursos mencionado acima. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão.

3.5.7. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos Documentos Comprobatórios encaminhados pela Emissora, bem como nos demais documentos eventualmente solicitados à Emissora, nos termos da Cláusula 3.5.3 e 3.5.4 acima, o cumprimento, pela Emissora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão.

3.5.8. A Emissora compromete-se a apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre que razoavelmente solicitado por estes, os documentos que, a critério das respectivas Autoridades, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures Privadas Bavi nas atividades indicadas acima. Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.5.9. Na hipótese acima, os documentos que comprovem a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Emissora à Debenturista ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário, a contar da data do recebimento pela Emissora da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista, para fins de cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista, de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.5.10. O Agente Fiduciário dos CRI deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação à Debenturista e aos Titulares dos CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.5.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do empreendimento, devendo a verificação da destinação de recursos observar o previsto nesta Cláusula 3.5.

**3.6. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários**

3.6.1. As Debêntures Privadas Bavi serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da operação de securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures Privadas Bavi, para compor o lastro dos CRI da 1ª Série, conforme estabelecido no Termo de Securitização. A titularidade dos Créditos Imobiliários Bavi, decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, será adquirida pela Debenturista mediante subscrição das Debêntures Privadas Bavi por meio da assinatura de boletim de subscrição das Debêntures Privadas Bavi, conforme modelo constante do **Anexo VI** desta Escritura (“Boletim de Subscrição das Debêntures”), a partir da qual constarão do patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, que ocorrerá na forma da Cláusula 4.9 abaixo, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à data de emissão dos CRI da 1ª Série, a ser prevista no Termo de Securitização.

3.6.2. Após a subscrição das Debêntures Privadas Bavi pela Debenturista, a Debenturista (i) será a única titular dos Créditos Imobiliários Bavi, e (ii) emitirá a CCI Bavi para representar os Créditos Imobiliários Bavi, por meio da Escritura de Emissão de CCI, sendo que as Debêntures Privadas Bavi e os Créditos Imobiliários Bavi, decorrentes das Debêntures Privadas Bavi e representados pela CCI Bavi, comporão lastro dos CRI da 1ª Série, nos termos do Termo de Securitização, e os CRI da 1ª Série serão objeto da Oferta Restrita CRI.

3.6.3. A Emissora obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização dos Créditos Imobiliários Bavi a que se refere a Cláusula 3.6.2 acima.

3.6.4. Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 3.6.1 acima, a Emissora declara ter ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures Privadas Bavi, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

3.6.5. A Emissora desde já autoriza a Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, a reter do Preço de Integralização (conforme abaixo definido) o montante necessário para o pagamento das despesas *flat* da Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo VII** desta Escritura, e para a constituição inicial do Fundo de Despesas Bavi, nos termos da Cláusula 7.1.7, abaixo.

3.6.6. Nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, os Créditos Imobiliários:

1. constituirão o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Debenturista ou com outros patrimônios separados de titularidade da Debenturista, decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
2. serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Debenturista até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
3. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas nos termos do Termo de Securitização;
4. não responderão perante os credores da Debenturista por qualquer obrigação;
5. não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Debenturista, por mais privilegiados que sejam; e
6. somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI.

3.6.6.1. Para fins desta Escritura, o termo “Patrimônio Separado” possui o seguinte significado: o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares dos CRI após a instituição do regime fiduciário pela Debenturista, administrado pela Debenturista ou, transitoriamente, pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, composto: (i) pelos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido); (ii) pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (iii) Garantias; (iv) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos “(i)”, “(ii)” e “(iii)” acima; e (v) a Conta do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Debenturista e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, relacionadas aos CRI, observado o Termo de Securitização.

3.6.7. Por força da vinculação das Debêntures Privadas Bavi aos CRI da 1ª Série, fica desde já estabelecido que a Securitizadora, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em qualquer assembleia geral convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures Privadas Bavi, conforme orientação deliberada (a) pelos Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, após a realização de uma assembleia especial de Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização (“Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série”); e/ou (b) pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização (“Assembleia de Titulares dos CRI”).

3.6.8. As Partes, observado o disposto no Termo de Securitização, têm ciência de que quando o assunto a ser deliberado em assembleia especial de Titulares dos CRI for comum a ambas as séries de CRI, os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares dos CRI. Quando o assunto a ser deliberado for específico aos Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, individualmente, incluindo qualquer assunto relacionado à esta Escritura de Emissão e/ou às Debêntures Privadas Bavi, os Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série.

**3.7. Procedimento de *Bookbuilding***

3.7.1. No âmbito da Oferta Restrita CRI, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento de potenciais investidores nos CRI da 1ª Série, organizado pelo Coordenador Líder, para definição da taxa final da Remuneração dos CRI da 1ª Série (conforme definido no Termo de Securitização) e, consequentemente, das Debêntures Privadas Bavi (“Procedimento de *Bookbuilding*”).

3.7.2. Após o Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização, esta Escritura de Emissão deverá ser aditada para formalizar a taxa final da Remuneração em decorrência da definição da taxa final da remuneração dos CRI da 1ª Série. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, nos termos da AGE Bavi, de qualquer deliberação da Securitizadora, ou de realização de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido) ou de Assembleia de Titulares dos CRI ou de Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série, conforme o caso. O aditamento de que trata esta Cláusula deverá ser levado a registro perante a JUCESP, nos termos da Cláusula 2.3 acima.

# CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES PRIVADAS BAVI

4.1. Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures Privadas Bavi será o dia 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão”).

4.2. Data de Início da Rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Debêntures Privadas Bavi será a Primeira Data de Integralização (“Data de Início da Rentabilidade”). A “Primeira Data de Integralização”, para fins da presente Escritura de Emissão, será considerada como a data da primeira integralização das Debêntures Privadas Bavi, observado o disposto na Cláusula 4.9 abaixo e os termos e condições do Termo de Securitização.

4.3. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade das Debêntures Privadas Bavi. As Debêntures Privadas Bavi serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures Privadas Bavi será comprovada pela averbação no Livro de Registro, nos termos da Cláusula 2.6 acima.

4.4. Conversibilidade. As Debêntures Privadas Bavi serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.5. Espécie. As Debêntures Privadas Bavi serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.

4.6. Prazo e Data de Vencimento. As Debêntures Privadas Bavi têm prazo de vigência de 3.645 (três mil seiscentos e quarenta e cinco) dias a partir da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado.

4.7. Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Bavi: O valor nominal unitário de cada Debênture é de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.8. Quantidade de Debêntures Privadas Bavi Emitidas: Serão emitidas 40.000 (quarenta mil) Debêntures Privadas Bavi.

4.9. Preço de Subscrição e Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures Privadas Bavi serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures Privadas Bavi. As Debêntures Privadas Bavi serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da Oferta Restrita CRI, na medida em que os CRI da 1ª Série forem integralizados (sendo cada data, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização, e observadas as deduções previstas na Cláusula 3.6.5 desta Escritura.

4.9.1. A integralização das Debêntures Privadas Bavi será realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente nº 01973-6, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Emissora, pelo valor equivalente a (i) na Primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário e, (ii) em data diversa e posterior à Primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme abaixo definido), acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização das Debêntures Privadas Bavi (“Preço de Integralização”).

4.9.2. O pagamento do Preço de Integralização deverá ser realizado, pela Debenturista, na data da integralização dos CRI da 1ª Série, caso os CRI da 1ª Série sejam integralizados até as 12:00 horas, na proporção e conforme venham a ser integralizados os CRI da 1ª Série, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais ou caso os CRI da 1ª Série venham a ser integralizados após o horário acima indicado, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização à Emissora nos Dias Úteis subsequentes sem acréscimo de Atualização Monetária, Remuneração ou Encargos Moratórios.

4.10. As Debêntures Privadas Bavi poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a critério do Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição das Debêntures Privadas Bavi, em cada data de integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures Privadas Bavi integralizadas em uma mesma data.

4.11. Atualização Monetária:

4.11.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, após atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números índices considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês da Atualização Monetária, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo) das Debêntures Privadas Bavi. Após a Data de Aniversário, “NIk” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês “k”. Para a primeira data de atualização, será utilizado o valor do número índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior à primeira Data de Aniversário;

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, o “dup” será acrescido de 2 (dois) dias úteis; e

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário, “dut” será considerado como sendo 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Observações:

1. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.
2. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.
3. A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste nesta Escritura ou qualquer outra formalidade.
4. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.
5. Considera-se como “Data de Aniversário” todo 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente.
6. O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.11.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizada, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado pro rata temporis por dias corridos, em caso de indisponibilidade por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou na hipótese de o IPCA ser extinto ou legalmente considerado inaplicável às Debêntures Privadas Bavi ou aos CRI da 1ª Série, os valores que sejam corrigidos pelo IPCA, em conformidade com esta Escritura, passarão automaticamente a ser corrigidos pelo índice que vier a substitui-lo. Caso este novo índice seja extinto ou legalmente considerado inaplicável a quaisquer valores devidos em conformidade com esta Escritura, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do primeiro Dia Útil em que o IPCA tenha sido extinto ou considerado inaplicável às Debêntures Privadas Bavi ou aos CRI da 1ª Série, convocar Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série, de acordo com os procedimentos previstos no Termo de Securitização, para deliberar, em comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização das Debêntures Privadas Bavi e/ou dos CRI da 1ª Série a ser aplicado (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da atualização monetária, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração, não sendo devidas quaisquer compensações, multas ou penalidades, entre a Emissora e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de atualização.

4.11.1.2. Se, na data de pagamento de quaisquer das parcelas previstas no **Anexo I** desta Escritura, não houver a divulgação do IPCA, ou do índice que vier a substitui-lo, nos termos da Cláusula acima, será aplicado o último índice divulgado calculado *pro rata temporis*, por Dias Úteis, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

4.11.3. Não havendo acordo sobre a Taxa Substitutiva, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures Privadas Bavi, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de realização da Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento (conforme abaixo definido) sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures Privadas Bavi previstas nesta Escritura, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente. A Securitizadora deverá, da mesma forma prevista acima, nos termos do Termo de Securitização, promover o resgate antecipado dos CRI da 1ª Série, proporcionalmente ao número de Debêntures Privadas Bavi objeto do resgate antecipado acima.

4.12. Remuneração.

4.12.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo tal percentual correspondente à taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 2,71% (dois inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até (i) a Data de Pagamento em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo, o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado; ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

Onde,

*J* = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNa* = Conforme definido na Cláusula 4.11.1 desta Escritura;

*Fator de Juros* = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

i = taxa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*.

*dup* = Conforme definido na Cláusula 4.11.1 desta Escritura.

4.13. Pagamento da Remuneração

4.13.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração será paga, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de fevereiro de 2023, e os demais pagamentos conforme datas de pagamento previstas no **Anexo I** desta Escritura (cada uma, uma “Data de Pagamento”).

4.14. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado

4.14.1. O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento, conforme previstas no cronograma de pagamentos, constante do **Anexo I** desta Escritura, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme abaixo definido).

4.15. Local de Pagamento

4.15.1. Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão depositados na conta corrente nº 70548-9, agência nº 0350, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Debenturista e vinculada aos CRI (“Conta do Patrimônio Separado”) até as 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento.

4.15.1.1. Em razão da vinculação das Debêntures Privadas Bavi aos CRI da 1ª Série, os valores recebidos pela Debenturista em razão desta Emissão serão destinados ao pagamento dos CRI da 1ª Série, observado o intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos pela Debenturista na Conta do Patrimônio Separado e o pagamento dos CRI da 1ª Série, nos termos do Termo de Securitização.

4.15.1.2. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, em (i) Certificados de Depósito Bancário com baixa automática; (ii) em fundos de investimentos classificados como renda fixa, com baixo risco e liquidez diária; e (iii) em títulos públicos federais, desde que tais ativos sejam emitidos, administrados ou adquiridos pelo Itaú Unibanco S.A. ou por suas controladas, direta ou indiretamente e sejam de baixo risco e com liquidez diária (“Investimentos Permitidos”). Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Patrimônio Separado.

4.15.2 Todos os tributos atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura (“Tributos”), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre esta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham incidir sobre os pagamentos devidos à Debenturista nos termos desta Escritura, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (“*Gross-Up*”).

4.15.2.1. Não serão de responsabilidade da Emissora eventuais Tributos cujo recolhimento, pagamento e/ou retenção venham a ser exigidos exclusivamente da Securitizadora e que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos devidos pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura e desde que não sejam relacionados à esta Emissão.

4.16. Prorrogação dos Prazos

4.16.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista e decorrente desta Escritura de Emissão até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou com dia não considerado Dia Útil. Para fins desta Escritura de Emissão será considerado “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

4.17. Encargos Moratórios

4.17.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) a multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razãode 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento (“Encargos Moratórios”).

4.18. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.18.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.15 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

4.19. Repactuação Programada

4.19.1. As Debêntures Privadas Bavi não serão objeto de repactuação programada.

4.20. Publicidade

4.20.1. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes das Debêntures Privadas Bavi que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser comunicados (a) por meio de carta, com aviso de recebimento; ou (b) por meio de correio eletrônico, com seu recebimento confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), enviada pela Emissora à Debenturista, nos termos da Cláusula 10 desta Escritura, bem como publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos.

4.21. Garantias

4.21.1 Em garantia ao pontual e integral adimplemento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios, devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e despesas e custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, desta Escritura de Emissão e das Garantias, inclusive aquelas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas”) será constituída, em favor da Debenturista, representada pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei 4.728”), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, e dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”) e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, bem como das demais disposições legais aplicáveis (“Leis das Garantias Reais”), alienação fiduciária de frações ideais de determinados empreendimentos, mediante a celebração do respectivo *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”* (cada qual, um “Contrato de Alienação Fiduciária”) nos seguintes termos:

(i) a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) do empreendimento denominado “Auto Shopping Guarulhos”, objeto da matrícula nº 127.562 no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos (“Auto Shopping”), a ser outorgada pela Levian e Ardan, observados os termos e condições do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária (“Cartório RGI Auto Shopping” e “Alienação Fiduciária Auto Shopping”, respectivamente);

(ii) a alienação fiduciária sobre a fração ideal de 34% (trinta e quatro por cento) do empreendimento denominado “Outlet Premium Grande São Paulo”, objeto da matrícula nº 3.859 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaquaquecetuba (“Cartório RGI Grande São Paulo” e “Outlet Premium Grande São Paulo”, respectivamente), a ser outorgada pela Tela, observados os termos e condições do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária (“Alienação Fiduciária Grande São Paulo”);

(iii) a alienação fiduciária sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Outlet Premium Imigrantes, a ser outorgada pela Loa, observados os termos e condições do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária e a Cláusula 4.21.6 abaixo (“Alienação Fiduciária Imigrantes”); e

(iv) a alienação fiduciária sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Outlet Premium Bandeirantes, a ser outorgada pela Emissora, observados os termos e condições do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária e a Cláusula 4.21.6 abaixo (“Alienação Fiduciária Bandeirantes” e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária Auto Shopping, Alienação Fiduciária Grande São Paulo, e Alienação Fiduciária Imigrantes, denominadas como “Alienações Fiduciárias de Imóveis”).

4.21.2. Em adição às Alienações Fiduciárias de Imóveis, será outorgada, em favor da Debenturista, representada pelo Agente Fiduciário dos CRI, e em garantia ao pontual e integral adimplemento das Obrigações Garantidas relativas às Debêntures Privadas Bavi, nos termos das Leis das Garantias Reais, a hipoteca de segundo grau sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do empreendimento denominado “Parque Shopping Maia”, objeto da matrícula nº 105.367 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos (“Cartório RGI Shopping Maia” e, em conjunto com Cartório RGI Auto Shopping, Cartório RGI Grande São Paulo, Cartório RGI Imigrantes e Cartório RGI Bandeirantes, “Cartórios de Registro de Imóveis”) (“Shopping Maia” e, quando em conjunto com o Auto Shopping, Outlet Premium Grande São Paulo, Outlet Premium Imigrantes e a Outlet Premium Bandeirantes, denominados como “Imóveis”), a ser outorgada pela Vul, observados os termos e condições da respectiva Escritura de Constituição de Hipoteca de Segunda Grau (respectivamente “Escritura de Hipoteca” e “Hipoteca Shopping Maia”).

4.21.2.1. A Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a Vul se comprometem a, dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados do resgate da totalidade dos *Bonds* *(10%/12% Senior Secured PIK Toggle Notes due 2016*) emitidos em 2016 pela General Shopping Investments Limited, subsidiária integral da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (CNPJ/ME sob o nº 08.764.621/0001-53) (“General Shopping”), providenciar a liberação da Hipoteca Shopping Maia, e constituir uma alienação fiduciária sobre a mesma fração ideal do Shopping Maia, em substituição à Hipoteca Shopping Maia. A formalização da alienação fiduciária aqui prevista deverá ser realizada mediante a celebração de um Contrato de Alienação Fiduciária, em conjunto com a Securitizadora e o Agente Fiduciário das Debêntures, substancialmente na forma da minuta do **Anexo II** desta Escritura e estará sujeito aos prazos para prenotação e registro previstos na Cláusula 4.22.1, abaixo (“Alienação Fiduciária Shopping Maia”).

4.21.2.2. Após a constituição da Alienação Fiduciária Shopping Maia nos termos previstos no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária, esta estará sujeita às demais disposições previstas nesta Cláusula 4.21 e seus respetivos subitens, e passará a integrar o conceito de Alienações Fiduciárias de Imóveis para todos os fins e efeitos.

4.21.3. Ainda, em favor da Debenturista, representada pelo Agente Fiduciário dos CRI, em garantia ao pontual e integral adimplemento das Obrigações Garantidas relativas às Debêntures Privadas Bavi, será outorgada e constituída, nos termos das Leis das Garantias Reais, a cessão fiduciária, observado o disposto na Cláusula 4.21.3.2 abaixo, (a) dos direitos creditórios de titularidade da Levian e Ardan em decorrência da exploração do Auto Shopping e/ou decorrentes de exploração do seu estacionamento, caso haja (“Direitos Creditórios Auto Shopping”); (b) dos direitos creditórios de titularidade da Tela em decorrência da exploração do Outlet Premium Grande São Paulo e/ou decorrentes da exploração do seu estacionamento, caso haja (“Direitos Creditórios Grande São Paulo”); (c) dos direitos creditórios que venham a ser de titularidade da Emissora em decorrência da exploração do Outlet Premium Imigrantes e/ou decorrentes de exploração do seu estacionamento, caso haja (“Direitos Creditórios Imigrantes”); (d) dos direitos creditórios que venham a ser de titularidade da Bavi em decorrência da exploração da Outlet Premium Bandeirantes e/ou decorrentes de exploração do seu estacionamento, caso haja (“Direitos Creditórios Bandeirantes”); e (e) dos direitos creditórios de titularidade da Vul em decorrência da exploração do Shopping Maia e/ou decorrentes de exploração do seu estacionamento, caso haja (“Direitos Creditórios Shopping Maia” e, quando em conjunto com os Direitos Creditórios Auto Shopping, Direitos Creditórios Grande São Paulo, Direitos Creditórios Imigrantes e Direitos Creditórios Bandeirantes, denominados como “Direitos Creditórios”).

4.21.3.1 Os Direitos Creditórios compreendem os valores recebidos: (a) a título de aluguéis, (b) a título de cessão de direitos, e (c) como remunerações por *merchandising* e uso do *mall* e outros de igual natureza, deduzidos do montante necessário para o custeio das despesas (que não se confundem com os investimentos) que forem de titularidade da Emissora e/ou das Garantidoras, entre as quais a remuneração da administradora do condomínio, custeio de cotas de rateio de despesas comuns e tributos imobiliários proporcionais aos salões e demais espaços comerciais não locados (vacância), excluindo-se dessa garantia, ainda, os valores que forem pagos pelos referidos locatários a título de cotas para o rateio das despesas comuns, contribuições a fundos de promoções, de reserva e outros fundos eventualmente constituídos, tributos imobiliários e quaisquer outros valores, ainda que pagos em conjunto com os aluguéis, que tenham destinação específica e que, assim, não representem receitas da Emissora e/ou das Garantidoras.

4.21.3.2. A Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, decorrentes dos Imóveis, será constituída mediante a celebração do respectivo *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”* (cada qual, um “Contrato de Cessão Fiduciária” e, em conjunto com cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária e a Escritura de Hipoteca, quando aplicável, “Contratos de Garantia”), nos seguintes termos:

(i) a cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios titulados pela Levian e Ardan, correspondentes a 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Auto Shopping, observados os termos e condições do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária (“Cessão Fiduciária Auto Shopping”);

(ii) a cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios titulados pela Tela, correspondentes a 34% (trinta e quatro por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Outlet Premium Grande São Paulo, observados os termos e condições do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária (“Cessão Fiduciária Grande São Paulo”);

(iii) a cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios titulados pela Loa, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Outlet Premium Imigrantes, observados os termos e condições do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária e a Cláusula 4.21.6 abaixo (“Cessão Fiduciária Imigrantes”);

(iv) a cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios titulados pela Emissora, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes da Outlet Premium Bandeirantes, observados os termos e condições do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária e a Cláusula 4.21.6 abaixo (“Cessão Fiduciária Bandeirantes”); e

(iv) a cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios titulados pela Vul, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Shopping Maia, observados os termos e condições do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária (“Cessão Fiduciária Shopping Maia” e, quando em conjunto com o a Cessão Fiduciária Auto Shopping, Cessão Fiduciária Grande São Paulo, Cessão Fiduciária Imigrantes e Cessão Fiduciária Bandeirantes, denominadas como “Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios” e, em conjunto com Alienações Fiduciárias de Imóveis e Hipoteca Shopping Maia, “Garantias”).

4.21.4. A Alienação Fiduciária Auto Shopping, Alienação Fiduciária Grande São Paulo e a Hipoteca Shopping Maia serão formalizadas na presente data, por meio da celebração do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária ou Escritura de Hipoteca, conforme o caso, e serão constituídas mediante o registro dos referidos instrumentos no competente Ofício de Registro de Imóveis competente, nos termos da Cláusula 4.22, abaixo.

4.21.5. A Cessão Fiduciária Auto Shopping, Cessão Fiduciária Grande São Paulo e Cessão Fiduciária Shopping Maia serão formalizadas na presente data, por meio da celebração do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária, e serão constituídas mediante o registro dos referidos instrumentos no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos nos termos da Cláusula 4.22, abaixo.

4.21.6. A Alienação Fiduciária Imigrantes, Alienação Fiduciária Bandeirantes, Cessão Fiduciária Imigrantes e Cessão Fiduciária Bandeirantes deverão ser formalizadas por meio do respectivo instrumento, substancialmente nos termos das minutas constantes dos **Anexos II e III** desta Escritura, até o dia 5 de maio de 2023, e serão constituídas mediante o registro dos referidos instrumentos, no competente Ofício de Registro de Imóveis nos termos da Cláusula 4.22 abaixo.

4.22. Registro das Garantias

4.22.1. Os Contratos de Alienação Fiduciária e a Escritura de Hipoteca, conforme o caso, deverão ser (i) prenotados para registro no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura; e (ii) registrados no respectivo Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 90 (noventa) dias após a data de sua celebração ou lavratura, prazo este prorrogável por 01 (um) período sucessivo de 90 (noventa) dias, caso necessário, em razão de comprovada(s) exigência(s) do Cartório de Registro de Imóveis, desde que a Emissora e/ou as Garantidoras, conforme o caso, comprovem estar sendo diligentes e estejam cumprindo, de forma tempestiva, nos termos da legislação aplicável, as eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, bem como comprovem que a respectiva prenotação está mantida.

4.22.2. A Emissora deverá entregar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) cópia digital (formato .PDF) de cada Contrato de Alienação Fiduciária e do traslado da Escritura de Hipoteca, e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, registrados no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como 1 (uma) cópia digital (formato .PDF) da certidão de matrícula do respectivo Imóvel contemplando o correspondente registro da respectiva garantia, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção dos respectivos registros.

4.22.3. Os Contratos de Cessão Fiduciária deverão ser (i) protocolados para registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das partes signatárias, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura; e (ii) registrados no respectivo Cartório de Registro de Títulos e Documentos no prazo de até 20 (vinte) dias após a data de sua celebração.

4.22.4. A Emissora deverá entregar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) cópia digital (formato .PDF) de cada Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção dos respectivos registros.

4.23. Compartilhamento de Garantias

4.23.1. As Alienações Fiduciárias de Imóveis, as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios e a Hipoteca Shopping Maia, incluindo o produto da excussão de tais garantias, serão compartilhadas proporcionalmente, em favor (i) dos Debenturistas 476; e (ii) dos titulares dos Créditos Imobiliários.

4.23.1.1. A eventual excussão das Alienações Fiduciárias de Imóveis, das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, e/ou da Hipoteca Shopping Maia será realizada, de acordo com os termos, condições e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Garantia, pelo Agente Fiduciário dos CRI, nomeado e constituído para atuar como credor fiduciário e representante da comunhão dos interesses dos Beneficiários (conforme abaixo definido), de acordo com os termos, condições e procedimentos previstos no *“Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantias”* (“Contrato de Compartilhamento”), celebrado na presente data, entre o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de credor fiduciário e na qualidade de representante dos Debenturistas 476 e da Securitizadora, agindo em nome e benefício destes, a Securitizadora e o Agente de Monitoramento (conforme abaixo definido) (sendo os Debenturistas 476 e a Securitizadora, quando em conjunto, denominados como “Beneficiários”).

4.23.1.2. Os Beneficiários são credores e beneficiários das Alienações Fiduciárias de Imóveis, das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios e da Hipoteca Shopping Maia, não solidários, não subordinados e em igualdade de condições *(pari passu)* das garantias mencionadas, na proporção do montante de crédito que cada um deles é titular frente à totalidade da soma das Obrigações Garantidas, das obrigações garantidas no âmbito das Debêntures Privadas Loa e das obrigações garantidas no âmbito das Debêntures 476, nos termos previstos nas Escrituras de Emissão de Debêntures, conforme o caso (“Parte Ideal”).

4.23.1.3. Os Beneficiários compartilharão entre si, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular, quaisquer:

(a) valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros Beneficiários, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;

(b) valores recebidos das Devedoras, em pagamento das Obrigações Garantidas, das obrigações garantidas no âmbito das Debêntures Privadas Loa e das obrigações garantidas no âmbito das Debêntures 476, conforme aplicável, quando qualquer um dos demais Beneficiários das Alienações Fiduciárias do Imóvel, das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, e da Hipoteca Shopping Maia deixar de receber sua Parte Ideal;

(c) valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Alienações Fiduciárias de Imóveis, das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, e da Hipoteca Shopping Maia para o pagamento das obrigações decorrentes das Obrigações Garantidas, das obrigações garantidas no âmbito das Debêntures Privadas Loa e das obrigações garantidas no âmbito das Debêntures 476; ou

(d) bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes das Alienações Fiduciárias de Imóveis, das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, e da Hipoteca Shopping Maia, auferidos pelos respectivos Beneficiários no exercício de seus direitos conforme representados pelo Agente Fiduciário dos CRI.

4.23.1.4. Todos e quaisquer custos decorrentes da excussão das garantias deverão ser rateados pelos Beneficiários na proporção de sua Parte Ideal, sendo que a decisão pela excussão das Garantias deverá ser tomada em reunião de credores, de acordo com os termos e procedimentos previstos no Contrato de Compartilhamento.

4.23.1.5. Considerando a multiplicidade das garantias constituídas em favor dos Beneficiários, fica desde já estabelecido que tais garantias asseguram o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, das obrigações garantidas no âmbito das Debêntures Privadas Loa e das obrigações garantidas no âmbito das Debêntures 476, nos termos previstos nas Escrituras de Emissão de Debêntures, de forma proporcional ao saldo devedor de cada uma delas, conforme o caso, podendo ser excutidas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão de garantias será estabelecida exclusivamente pelos Beneficiários, conforme disposto no Contrato de Compartilhamento.

4.23.1.6. Nos termos do Contrato de Compartilhamento, os Beneficiários, na qualidade de únicos credores das respectivas obrigações garantidas, nomearam e constituíram o Agente de Compartilhamento (conforme abaixo definido) para, em nome e no interesse destes e nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures, ser o responsável pela validação dos valores a serem distribuídos aos Beneficiários, para todo e qualquer caso de excussão das garantias compartilhadas, nos termos previstos no Contrato de Compartilhamento e nos Contratos de Garantia aplicáveis.

4.23.1.6.1. Quaisquer recursos derivados da excussão das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, das Alienações Fiduciárias de Imóveis e da Hipoteca Shopping Maia necessitarão, obrigatoriamente, ser validados pelo Agente de Compartilhamento para que sejam realizados os procedimentos relativos à ordem e proporção de compartilhamento.

# RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

**5.1. Resgate Antecipado Facultativo**

5.1.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures Privadas Bavi, de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“Resgate Antecipado Facultativo”).

5.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Bavi, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, se houver; e (iii) de prêmio *flat* de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela abaixo de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (“Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo”):

|  |  |
| --- | --- |
| **Data de Realização do Resgate Antecipado Facultativo** | **Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo (*flat*) incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo** |
| Entre a Data de Emissão (inclusive) e 21 de dezembro de 2023 (exclusive) | 3,7500% |
| Entre 21 de dezembro de 2023 (inclusive) e 21 de dezembro de 2024 (exclusive) | 3,3750% |
| Entre 21 de dezembro de 2024 (inclusive) e 21 de dezembro de 2025 (exclusive) | 3,0000% |
| Entre 21 de dezembro de 2025 (inclusive) e 21 de dezembro de 2026 (exclusive) | 2,6250% |
| Entre 21 de dezembro de 2026 (inclusive) e 21 de dezembro de 2027 (exclusive) | 2,2500% |
| Entre 21 de dezembro de 2027 (inclusive) e 21 de dezembro de 2028 (exclusive) | 1,8750% |
| Entre 21 de dezembro de 2028 (inclusive) e 21 de dezembro de 2029 (exclusive) | 1,5000% |
| Entre 21 de dezembro de 2029 (inclusive) e 21 de dezembro de 2030 (exclusive) | 1,1250% |
| Entre 21 de dezembro de 2030 (inclusive) e 21 de dezembro de 2031 (exclusive) | 0,7500% |
| Entre 21 de dezembro de 2031 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive) | 0,3750% |

5.1.3. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação por escrito à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo (“Notificação do Resgate Antecipado Facultativo”). A Notificação de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo; (b) a menção ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo o Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.1.4. A partir do recebimento da Notificação do Resgate Antecipado Facultativo, a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI da 1ª Série, deverá realizar obrigatoriamente um resgate antecipado da totalidade dos CRI da 1ª Série, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

5.1.5. As Debêntures Privadas Bavi resgatadas no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.1.6. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures Privadas Bavi, exceto conforme disposto na Cláusula 5.4 abaixo, no caso de resgate antecipado parcial decorrente da Oferta de Resgate Antecipado.

5.1.7. A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.1.8. O resgate antecipado e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização).

**5.2. Amortização Extraordinária Facultativa**

5.2.1. A Emissora poderá, nas hipóteses de recomposição do LTV nos termos da Cláusula 7.1.5.5 desta Escritura, e de Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, nos termos da Cláusula 7.1.6.3 desta Escritura, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures Privadas Bavi, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

5.2.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Bavi, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e (iii) de prêmio *flat* de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela abaixo, de acordo com a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”):

|  |  |
| --- | --- |
| **Data de Amortização Extraordinária Facultativa** | **Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa (*flat*) incidente sobre Valor da Amortização Extraordinária Facultativa** |
| Entre a Data de Emissão (inclusive) e 21 de dezembro de 2023 (exclusive) | 3,7500% |
| Entre 21 de dezembro de 2023 (inclusive) e 21 de dezembro de 2024 (exclusive) | 3,3750% |
| Entre 21 de dezembro de 2024 (inclusive) e 21 de dezembro de 2025 (exclusive) | 3,0000% |
| Entre 21 de dezembro de 2025 (inclusive) e 21 de dezembro de 2026 (exclusive) | 2,6250% |
| Entre 21 de dezembro de 2026 (inclusive) e 21 de dezembro de 2027 (exclusive) | 2,2500% |
| Entre 21 de dezembro de 2027 (inclusive) e 21 de dezembro de 2028 (exclusive) | 1,8750% |
| Entre 21 de dezembro de 2028 (inclusive) e 21 de dezembro de 2029 (exclusive) | 1,5000% |
| Entre 21 de dezembro de 2029 (inclusive) e 21 de dezembro de 2030 (exclusive) | 1,1250% |
| Entre 21 de dezembro de 2030 (inclusive) e 21 de dezembro de 2031 (exclusive) | 0,7500% |
| Entre 21 de dezembro de 2031 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive) | 0,3750% |

5.2.3. A Amortização Extraordinária Facultativa somente será realizada mediante envio de notificação por escrito à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data em que se pretender realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”). A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (b) a menção ao Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.2.4. A data para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.2.5. A partir do recebimento da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI da 1ª Série, deverá realizar obrigatoriamente uma amortização extraordinária dos CRI da 1ª Série, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

**5.3. Oferta de Resgate Antecipado**

5.3.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado destinada à totalidade das Debêntures Privadas Bavi emitidas e integralizadas, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que importará, consequentemente, no resgate antecipado total ou parcial dos CRI da 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada de acordo com os termos abaixo.

5.3.2. A Emissora deverá enviar comunicação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 20 (vinte) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o resgate antecipado das Debêntures Privadas Bavi (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”). Na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado deverá constar: **(i)** caso seja parcial, a quantidade de Debêntures Privadas Bavi a ser resgatada; **(ii)** o valor do prêmio devido à Securitizadora em face do resgate antecipado, caso exista, que em nenhum caso poderá ser negativo; **(iii)** a data efetiva para o resgate das Debêntures Privadas Bavi e o pagamento à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil e deverá observar os prazos previstos na Cláusula 5.3.3, abaixo; **(iv)** se a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação de um percentual mínimo de Debêntures Privadas Bavi, nos termos da Cláusula 5.3.4 abaixo, e, consequentemente, de CRI da 1ª Série; e **(v)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série e à operacionalização do resgate das Debêntures Privadas Bavi e consequente resgate dos CRI da 1ª Série, nos termos do Termo de Securitização.

5.3.3. A partir do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI da 1ª Série, terá 10 (dez) dias para (i) realizar obrigatoriamente uma oferta de resgate antecipado total dos CRI da 1ª Série, nos mesmos termos e condições da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), e (ii) responder à Emissora o resultado da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, decidido pelos Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série por meio de manifestação individual à Debenturista, e, consequentemente, da Oferta de Resgate Antecipado. Nesta hipótese, (a) será assegurado a todos os Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRI da 1ª Série por eles detidos; e (b) a decisão da Debenturista acerca da adesão ou não adesão à Oferta de Resgate Antecipado estará vinculada à decisão dos Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, observado que a adesão da Debenturista à Oferta de Resgate Antecipado será proporcional à quantidade de CRI da 1ª Série que se manifestarem aderentes à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Caso a Debenturista não se manifeste dentro do prazo acima mencionado, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição total da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.4. A Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à aceitação deste por um percentual mínimo de Debêntures Privadas Bavi, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado. Caso a quantidade de Debêntures Privadas Bavi seja inferior a referido montante mínimo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, (i) realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi que tiver aderido à Oferta de Resgate Antecipado ou (ii) cancelar a Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.5. Caso a quantidade de Debêntures Privadas Bavi aderentes à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de Debêntures Privadas Bavi estabelecida pela Emissora na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado, será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente as Debêntures Privadas Bavi.

5.3.6. O valor a ser pago à Debenturista a título da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado objeto do resgate, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento; e **(ii)** de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Debenturista nos termos da Comunicação de Oferta de Resgate, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo.

5.3.7. Caso o resgate antecipado das Debêntures Privadas Bavi seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures Privadas Bavi, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures Privadas Bavi resgatadas.

5.3.8. O resgate antecipado das Debêntures Privadas Bavi e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.

5.3.9. A Emissora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 14:00 (quatorze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures Privadas Bavi no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI da 1ª Série que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

# VENCIMENTO ANTECIPADO

**6.1. Vencimento Antecipado Automático**

6.1.1. A Securitizadora, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) e/ou de Assembleia de Titulares dos CRI e/ou de Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série, irá considerar todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão automaticamente vencidas, mediante a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis (cada um deles, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

1. não pagamento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão, por período superior a 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo descumprimento, exceto para aquelas obrigações que possuam prazo de cura específico nesta Escritura de Emissão;
2. se os recursos captados por meio da presente Emissão não forem utilizados nos termos da Cláusula 3.5 desta Escritura;
3. vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora, contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais (local ou internacional), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;
4. decretação de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total desta Escritura de Emissão ou dos Contratos de Garantia e/ou de quaisquer de suas disposições, por sentença arbitral ou decisão judicial com exigibilidade imediata, desde que seus efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos em até 20 (vinte) Dias Úteis de sua prolação;
5. transformação do tipo societário da Emissora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;
6. questionamento judicial ou arbitral, pela Emissora e/ou pelas Garantidoras, bem como pelos seus Controladores (conforme abaixo definido) e/ou por qualquer de suas Controladas, da validade ou exequibilidade desta Escritura de Emissão ou das Garantias, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por seus respectivos instrumentos;
7. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pelas Garantidoras, conforme o caso, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, exceto se permitido nos termos da presente Escritura de Emissão ou dos Contratos de Garantia;
8. início, pela Emissora e/ou pelas Garantidoras dos procedimentos de extinção, liquidação ou insolvência da Emissora e/ou das Garantidoras;
9. pagamento, pela Emissora, de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas a título de distribuição de lucros, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio nos termos da Lei das Sociedades por Ações, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na presente Escritura de Emissão;
10. pedido de falência feito por terceiros contra a Emissora, e não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência, bem como pedido de recuperação extrajudicial ou judicial da Emissora, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do plano respectivo e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial; e
11. caso haja reorganização societária, venda ou alienação de participação societária da Emissora que acarrete Alteração do Controle Societário. Para fins desta Escritura de Emissão, “Alteração do Controle Societário” significa o controle final indireto da Emissora deixar de ser detido pela General Shopping ou sucessora desta.

**6.2. Vencimento Não Automático**

6.2.1. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora tomar conhecimento de qualquer um dos eventos abaixo, deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série, observado o procedimento previsto no Termo de Securitização, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures Privadas Bavi, e, consequentemente, pelo vencimento antecipado dos CRI da 1ª Série, sendo certo que a Debenturista deverá formalizar ata de Assembleia Geral de Debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado das Debêntures Privadas Bavi, observado o quórum previsto na Cláusula 6.3 abaixo (cada evento, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, “Eventos de Vencimento Antecipado”):

1. descumprimento, pela Emissora e/ou por quaisquer das Garantidoras, de qualquer obrigação não pecuniária descrita nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data da ciência do referido descumprimento pela Emissora e/ou pelas Garantidoras, conforme o caso, exceto para aquelas obrigações que possuam prazo de cura específico previsto nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia;
2. não cumprimento de qualquer decisão arbitral com exigibilidade imediata ou sentença judicial contra a Emissora, desde que não garantido o juízo, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão;
3. declaração de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade parcial desta Escritura de Emissão e/ou de quaisquer de suas disposições, por sentença arbitral ou decisão judicial com exigibilidade imediata, desde que seus efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos em até 20 (vinte) Dias Úteis de sua prolação;
4. pedido de falência feito por terceiros contra as Garantidoras, e não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência, bem como pedido de recuperação extrajudicial ou judicial das Garantidoras, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do plano respectivo e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial;
5. alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu respectivo estatuto social vigente na Data de Emissão, que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
6. se a Emissora vier a sofrer protesto legítimo de título em valor individual ou agregado superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do referido protesto: **(a)** seja validamente comprovado pela Emissora que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; **(b)** for(em) cancelado(s); **(c)** forem prestadas garantias em juízo; ou ainda **(d)** for sustado tal protesto;
7. se a Emissora contrair ou contratar outras dívidas, empréstimos, financiamentos, de natureza financeira, exceto **(a)** pelas obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da presente Emissão, que constituirá o lastro no âmbito da Emissão dos CRI; e **(b)** quaisquer mútuos ou valores mobiliários representativos de dívida que a Emissora venha a ter, na qualidade de devedora, perante suas partes relacionadas, desde que estes estejam integralmente subordinados à presente Emissão;
8. se, exceto quanto às garantias previstas nesta Escritura, a Emissora prestar qualquer outra garantia, pessoal ou real, de qualquer espécie a terceiros, ressalvadas as garantias que venham a ser outorgadas pela Emissora no âmbito da emissão dos CRI;
9. caso as declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelas Garantidoras, conforme o caso, na presente Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantias, nas respectivas datas das assinaturas, provarem-se falsas ou, em qualquer aspecto relevante, imprecisas ou incompletas;
10. ocorrência de arresto, sequestro ou penhora sobre os bens da Emissora, que afete sua solvência, e/ou as Garantias, conforme o caso;
11. se **(a)** a Emissora e/ou as Garantidoras, bem como suas Controladas, e **(b)** seus respectivos funcionários e administradores no exercício de suas funções, ou representantes se comprovadamente agindo em seu nome e benefício, violar qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterado, o Decreto-Lei nº 2.848 de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado; a Lei nº 8.429 de 2 de junho de 1992, conforme alterada pela Lei nº 14.230, de 25 de outubro de 2021; o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; a Lei 9.613, de 3 de março de 1998, emendada pela Lei nº 12.683 de 9 de julho de 2012; a Lei nº 12.846 de 1 de agosto de 2013, conforme alterada; de qualquer outra Lei em combate à corrupção e lavagem de dinheiro aplicável no Brasil (em conjunto, “Leis Anticorrupção”);
12. se ocorrer a distribuição de ação expropriatória, cujo objeto seja qualquer dos Imóveis;
13. caso qualquer das Garantias e os respectivos Contratos de Garantia tornem-se inexigíveis, inválidas ou inexequíveis;
14. se, por qualquer forma, as Alienações Fiduciárias de Imóveis ou Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios forem objeto de alienação, promessa de alienação ou constituição de novos ônus por parte da Emissora e/ou das Garantidoras, sem o expresso consentimento da Debenturista;
15. caso o Índice Mínimo de Cobertura não seja atendido por 2 (dois) meses consecutivos, e a Emissora não reforce a garantia, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária; e
16. caso o LTV, definido nos termos da Cláusula 7.1.5 desta Escritura, seja superior a 30% (trinta por cento) em uma Data de Verificação do LTV, nos termos desta Escritura, exceto se a Emissora cumprir com a obrigação de recomposição do LTV, conforme previsto na Cláusula 7.1.5.5 desta Escritura.

6.2.2. Para os fins desta Escritura de Emissão, “Controle”, “Controlador” ou “Controlada” deverá ser entendida conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; e qualquer referência à “Coligada” deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

6.2.3. Os valores constantes das Cláusulas 6.1 e 6.2, acima, deverão ser atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

6.2.4. A Emissora deverá comunicar a Securitizadora de forma escrita, por e-mail ou correspondência, em até 2 (dois) Dias Úteis do seu conhecimento, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, observado que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada, caso não haja comunicação por parte da Emissora.

6.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 6.2.1 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, conforme o caso, convocar a Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série, observado os procedimentos previstos no Termo de Securitização, sendo que, caso em Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série, se os Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) referentes aos CRI da 1ª Série mais 1 (um), em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação referentes aos CRI da 1ª Série mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série, no mínimo, 30% (trinta) por cento dos Titulares dos CRI em Circulação referentes aos CRI da 1ª Série, se em segunda convocação, observados os termos do Termo de Securitização, tenham optado por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da 1ª Série, hipótese na qual deverão ter votado por orientar a Debenturista a manifestar-se pelo vencimento antecipado das Debêntures Privadas Bavi, a Debenturista deverá deliberar pelo vencimento antecipado das Debêntures Privadas Bavi e, consequentemente, pelo resgate antecipado obrigatório dos CRI da 1ª Série. Ocorrendo a deliberação pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures Privadas Bavi, e, consequentemente, pelo resgate antecipado obrigatório dos CRI da 1ª Série, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão.

6.4. Na hipótese (i) de não instalação em segunda convocação da Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série prevista Cláusula 6.3, acima, por falta de quórum ou de não obtenção de quórum para aprovação na Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série, nos termos do Termo de Securitização, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 6.3 pelo quórum mínimo de deliberação, a Securitizadora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas consignando a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures Privadas Bavi.

6.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures Privadas Bavi, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures Privadas Bavi, com o seu consequente cancelamento, mediante **(i)** notificação prévia à Securitizadora, que por sua vez obriga-se a resgatar a totalidade dos CRI em Circulação referentes aos CRI da 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização; e (ii) o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão.

6.6. Na ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, para que a Debenturista efetue o resgate antecipado dos CRI, a Emissora deverá realizar o pagamento do preço indicado na Cláusula 6.5, acima, que incluirá quaisquer outros valores eventualmente devidos pela respectiva Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação a quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que for declarado o vencimento antecipado em razão dos eventos previstos na Cláusula 6.1, acima, respeitados os prazos de cura aplicáveis; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data da realização de uma Assembleia de Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, em que for aprovada a declaração do vencimento antecipado das Debêntures Privadas Bavi em Assembleia Geral de Debenturistas, após deliberação em sede de Assembleia de Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, nos termos e condições do Termo de Securitização, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios, os quais serão devidos a partir do fim do prazo descrito nesta Cláusula 6.6.

# OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. A Emissora, até a liquidação de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, está adicionalmente obrigada a:

1. fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes;
2. fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no mesmo prazo para a entrega do previsto no inciso “(i)” acima, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão, e **(b)** acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora na data da referida declaração;
3. fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência, cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora relacionadas à Emissão;
4. fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da data do recebimento de solicitação da Securitizadora neste sentido, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, todas as informações solicitadas, que sejam necessárias para a realização da Emissão ou cumprimento de seus deveres nos termos desta Escritura de Emissão;
5. comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis do seu conhecimento, a ocorrência de qualquer fato que resulte em um Impacto Adverso Relevante;
6. enviar uma via original arquivada na JUCESP das atas das Assembleias Gerais de Debenturistas ou uma via eletrônica (formato .PDF), em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido registro;
7. efetuar o recolhimento de todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Emissão e que sejam de suas responsabilidades, exceto em relação às matérias que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
8. preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício social e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
9. cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto **(a)** por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens discutidos nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa; ou **(b)** nos casos em que o descumprimento não resulte em um Impacto Adverso Relevante;
10. efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pela Securitizadora, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses da Debenturista ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, excetuados aquelas que forem arcadas pelo Patrimônio Separado e pelo Fundo de Despesas Bavi;
11. cumprir com todas as determinações emanadas pela CVM e pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”);
12. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias **(a)**para a validade ou exequibilidade das Debêntures Privadas Bavi, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia; e **(b)** para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures Privadas Bavi e dos Contratos de Garantia;
13. convocar, nos termos da Cláusula 10, abaixo, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que diretamente se relacione com a Emissão ou com as Debêntures Privadas Bavi, caso a Securitizadora deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;
14. comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias de Titulares dos CRI e às Assembleias de Titulares dos CRI da 1ª Série, sempre que solicitada;
15. não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou com esta Escritura de Emissão, em especial atos que possam diretamente comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Securitizadora, nos termos desta Escritura de Emissão;
16. manter em vigor todos os contratos e instrumentos necessários para a condução de seus negócios e manutenção da sua condição operacional, exceto por aqueles cuja ausência não resulte em um Impacto Adverso Relevante;
17. manter ou obter a dispensa de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças, inclusive ambientais, necessárias para a realização das atividades da Emissora, exceto (a) por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial, e desde que, dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a (1) existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação; ou (2) obtenção da referida licença ou autorização; ou (b) cuja ausência de autorização, alvará e/ou licença não resulte em um Impacto Adverso Relevante;
18. observar, cumprir e/ou fazer cumprir, **(a)** por si, por Controladas da Emissora, **(b)** seus respectivos funcionários, e administradores no exercício de suas funções bem como representantes, no caso dos mencionados no item “(b)”, se agindo em seu nome e benefício, as Leis Anticorrupção, devendo (1) adotar políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (2) envidar seus melhores esforços para dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação; (3) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (4) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu conhecimento;
19. observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por Controladas da Emissora, a legislação e regulamentação ambiental e social, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (inclusive aquela pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente) (“Legislação Socioambiental”), as normas e leis trabalhistas e previdenciárias e social, exceto, em qualquer caso, cujo descumprimento não resulte em um Impacto Adverso Relevante; e
20. não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social.

7.1.4.1. Para fins desta Escritura de Emissão, “Impacto Adverso Relevante” significa qualquer evento ou situação que possa causar (a) qualquer efeito adverso na situação financeira ou operacional da Emissora, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, conforme aplicável; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão.

**7.1.1. *LTV***

7.1.1.1. A **TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, 10º andar, Edifício Jacaranda, Sala 3, Tamboré, CEP 06.460-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.103.490/0001-57, nomeada e constituída, nos termos do Contrato de Compartilhamento, para atuar como agente de monitoramento (“Agente de Monitoramento” ou “Agente de Monitoramento”) e agente de compartilhamento de garantia das Garantias, realizará a verificação do *Loan to Value* dos Imóveis (“LTV”), definido como o saldo devedor das Debêntures 476, somado ao saldo devedor dos CRI, dividido pela soma do valor de mercado dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis (“Valor de Mercado”), conforme indicado em laudo de avaliação emitido por qualquer das seguintes empresas: (a) *Cushman Wakefield & Co*.; (b) *Colliers International*; (c) *Jones Lang La Salle*; ou (d) *CB Richard Ellis* (“Avaliador Autorizado”).

7.1.5.2. As verificações do LTV serão realizadas pelo Agente de Monitoramento em periodicidade anual, no dia 15 de março de cada ano (“Data de Verificação do LTV”), sendo que o primeiro cálculo será realizado em 15 de março de 2024 (“Primeira Verificação do LTV”).

7.1.5.3. Em qualquer Data de Verificação do LTV, o LTV não poderá ser superior a 30% (trinta por cento), conforme laudos de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado.

7.1.5.4. O laudo de avaliação dos Imóveis será arcado e providenciado pela Emissora, e deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua elaboração; (ii) ser entregue ao Agente de Monitoramento, com cópia à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação do LTV, conforme definida acima; e (iii) ter como data base de referência (data de emissão do laudo) até o terceiro mês imediatamente anterior à Data de Verificação do LTV (exemplificativamente, na Primeira Verificação do LTV, a data base de referência poderá ser, no máximo, 31 de dezembro de 2023).

7.1.5.5. Caso o LTV seja superior a 30% (trinta por cento), em qualquer Data de Verificação do LTV, a Emissora ficará obrigada a recompor o LTV por meio da adoção dos procedimentos a seguir descritos, escolhidos a critério da Emissora: (i) constituir a alienação fiduciária sobre outros imóveis de sua propriedade, ou de propriedade de sociedades integrantes do grupo de empresas formado pela Emissora, sociedades controladoras da Emissora, direta ou indireta, brasileira ou estrangeira, bem como sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Emissora, observado o significado atribuído ao termo Controle (“Grupo Econômico”), em garantia das Obrigações Garantidas, e em reforço às Alienações Fiduciárias de Imóveis, substancialmente nos mesmos termos e condições da Alienações Fiduciárias de Imóveis, desde que os novos imóveis apresentados em garantia sejam previamente aprovados pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI convocada para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização; e/ou (ii) realizar a Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos da Cláusula 5.2 desta Escritura, em montante suficiente à recomposição do LTV. No prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de notificação do Agente de Monitoramento informando a respeito do desenquadramento do LTV, a Emissora deverá realizar o procedimento previsto no item “(i)” acima, ou optar pela realização da Amortização Extraordinária Facultativa, no montante correspondente ao valor suficiente para a recomposição do LTV, conforme informado pelo Agente de Monitoramento na notificação enviada por esse mencionada acima.

7.1.5.6. O Agente de Monitoramento deverá notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário das Debêntures, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência, a respeito de qualquer evento de desenquadramento do LTV, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia.

7.1.5.7. Após o recebimento da notificação mencionada na Cláusula 7.1.5.6, acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário das Debêntures deverão notificar as Devedoras a respeito dos procedimentos a serem adotados para a recomposição do LTV, de acordo com os termos previstos nas Escrituras de Emissão de Debêntures.

**7.1.6. Índice de Cobertura**

7.1.6.1. A partir de 12 (doze) meses contados da data de integralização das Debêntures 476 e das Debêntures Privadas, o que ocorrer por último, o Agente de Monitoramento fará o levantamento do seguinte índice, a ser calculado mensalmente, até o último dia útil de cada mês subsequente ao da apuração (“Data de Apuração Índices”), relativo ao período de 12 (doze) meses que preceder cada Data de Apuração (“Período de Apuração”):

“Índice de Cobertura”: equivalente à razão entre o montante dos Direitos Creditórios que venha a ser recebido na Conta Arrecadadora (conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária) no respectivo Período de Apuração (conforme previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária), e a soma das parcelas devidas no âmbito das Debêntures 476 e dos CRI, no mesmo Período de Apuração.

7.1.6.2. Em qualquer Data de Apuração Índices, o Índice de Cobertura deverá ser igual ou superior a 1,20 (“Índice Mínimo de Cobertura”). Caso seja verificado o não atendimento do Índice Mínimo de Cobertura em qualquer Data de Apuração Índices e a Emissora deixe de adotar as medidas indicadas na Cláusula abaixo, restará configurado um Evento de Vencimento Antecipado não-automático.

7.1.6.3. Caso, em qualquer Data de Apuração Índices, o Índice de Cobertura seja inferior ao Índice Mínimo de Cobertura, a Emissora ficará obrigada a adotar um dos procedimentos a seguir descritos, de modo a recompor o Índice Mínimo de Cobertura: (i) reforço das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, mediante a apresentação, pela Emissora à Securitizadora, de novos direitos creditórios, os quais deverão ser submetidos à aprovação prévia dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI convocada para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que para a recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, na modalidade prevista neste item “(i)”, a Emissora poderá apresentar direitos creditórios por ela titulados e/ou titulados por empresas integrantes de seu Grupo Econômico, decorrentes da exploração e/ou das atividades desenvolvidas em quaisquer outros imóveis; e/ou (ii) Amortização Extraordinária Facultativa em montante suficiente à recomposição do Índice Mínimo de Cobertura (“Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura”), nos termos da Cláusula 5.2 desta Escritura, a ser informado pelo Agente de Monitoramento, observado que, caso a opção adotada seja o previsto no item “(ii)”, acima, fica desde já acordado entre as Partes que a mesma será realizada em, no mínimo, 30 (trinta) dias, junto ao pagamento da Remuneração imediatamente subsequente ao término de referido prazo.

7.1.6.4. A Emissora deverá realizar o reforço de garantia das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, conforme previsto no item “(i)”, da Cláusula 7.1.6.3 acima, ou optar pela realização da Amortização Extraordinária Facultativa, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento de notificação pela Securitizadora informando a respeito do desenquadramento do Índice de Cobertura, a qual deverá, ainda, informar o montante adicional de Direitos Creditórios, bem como o montante a ser pago a título de Amortização Extraordinária Facultativa, necessários para a recomposição do Índice Mínimo de Cobertura.

7.1.6.5. O Agente de Monitoramento deverá notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário das Debêntures, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência, a respeito de qualquer evento de desenquadramento do Índice Mínimo de Cobertura, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia.

7.1.6.6. Após o recebimento da notificação mencionada na Cláusula 7.1.6.5, acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário das Debêntures deverão notificar as Devedoras a respeito dos procedimentos a serem adotados para a recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, de acordo com os termos previstos nas Escrituras de Emissão de Debêntures.

**7.1.7. Fundo de Despesas**

7.1.7.1. A Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, irá constituir na Conta do Patrimônio Separado um fundo de despesas para o pagamento das despesas decorrentes da manutenção dos CRI, conforme previstas no **Anexo VII** desta Escritura de Emissão (“Fundo de Despesas Bavi”), o qual será inicialmente constituído mediante a retenção, do Preço de Integralização, do montante equivalente a R$ 77.142,86 (setenta e sete mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas Bavi”). A Conta do Patrimônio Separado e, consequentemente, o Fundo de Despesas Bavi integrarão o Patrimônio Separado e terão como objetivo o pagamento das despesas de manutenção dos CRI, conforme disciplinado no âmbito do Termo de Securitização.

7.1.7.2. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas Bavi serão mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado, sendo que (i) a formação do Fundo de Despesas Bavi será inicialmente realizada mediante retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas Bavi; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emissora deverá manter o Fundo de Despesas Bavi em montante equivalente a, no mínimo, a R$ 42.857,14 (quarenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quatorze centavos) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas Bavi”).

7.1.7.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas Bavi venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas Bavi, a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Emissora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas Bavi, devendo a Emissora (i) recompor o Fundo de Despesas Bavi, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação mencionada acima, por meio da utilização de recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data, extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.1.7.4. Sem prejuízo do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas Bavi para pagamento das despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais despesas deverão ser arcadas com os recursos do Patrimônio Separado. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes e a Emissora não realize o pagamento de tais despesas, as despesas poderão ser suportadas pelos Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, conforme deliberado em Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série convocada para este fim, nos termos do Termo de Securitização. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas ao saldo devedor dos CRI da 1ª Série. Caso os Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, após realização de Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série, não realizem o pagamento das despesas, a Securitizadora estará liberada de praticar todos e quaisquer atos referentes a tais despesas, sem que lhe seja imputada responsabilidade ou penalidade de qualquer natureza.

7.1.7.5. Os recursos do Fundo de Despesas Bavi estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado.

7.1.7.6. As despesas decorrentes da manutenção dos CRI, conforme descritas no **Anexo VII** desta Escritura de Emissão, existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Emissão dos CRI, e serão arcadas, direta ou indiretamente pela Emissora e pela Loa, na proporção do valor inicial da emissão das Debêntures Privadas Bavi e das Debêntures Privadas Loa, respectivamente. Caso as Debêntures Privadas Bavi ou as Debêntures Privadas Loa sejam resgatadas antecipadamente e, consequentemente, os CRI da 1ª Série ou os CRI da 2ª Série sejam resgatados antecipadamente, por qualquer motivo (i) as remunerações elencadas no **Anexo VII** não sofrerão alterações e deverão considerar os valores totais previstos no Termo de Securitização; e (ii) o valor mínimo do fundo de despesas dos CRI passará a corresponder a R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).

# DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara à Securitizadora que, nesta data:

1. é sociedade por ações devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações societárias necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à Emissão, à celebração dos Contratos de Garantia e à constituição da Alienação Fiduciária Bandeirantes e da Cessão Fiduciária Bandeirantes, e ao cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
3. os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seus respectivos nomes, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
4. a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento de suas respectivas obrigações, bem como a Emissão, não infringem ou contrariam **(a)** o seu estatuto social; **(b)** qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte; e **(c)** nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos ou a sua rescisão; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data, e pelas Garantias; ou (3) qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e/ou propriedades;
5. esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil (conforme abaixo definido);
6. as declarações e informações contidas nesta Escritura de Emissão, em relação à Emissora, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
7. as demonstrações financeiras da Emissora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, em todo os seus aspectos relevantes, foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e no seu melhor conhecimento, representam, corretamente, a sua posição patrimonial e financeira;
8. está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de seus negócios, exceto por (a) aqueles questionados nas esferas administrativa e/ou judicial; ou (b) cujo descumprimento não possa causar um Impacto Adverso Relevante;
9. exceto por aqueles fornecidos no âmbito do processo de auditoria jurídica da Oferta Restrita CRI, e mencionados em suas demonstrações financeiras, não tem conhecimento da existência, contra si, de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa causar Impacto Adverso Relevante na Emissora;
10. tem todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que a Emissora não tem conhecimento acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas, exceto por aquelas cuja renovação esteja sendo questionada de boa-fé e de modo tempestivo nas esferas administrativa e/ou judicial;
11. não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em um Impacto Adverso Relevante;
12. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas **(a)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Impacto Adverso Relevante;
13. observa a Legislação Socioambiental e a legislação e regulamentação trabalhista e previdenciária, exceto nos casos em que a não observância não resulte em um Impacto Adverso Relevante;
14. observa a legislação e regulamentação social referente à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão e incentivo à prostituição;
15. possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta operação e entende os riscos inerentes a tal operação;
16. desconhece a existência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento a que esteja submetida, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora, por suas Controladas, seus conselheiros, diretores, empregados, ou representantes agindo em seu nome e benefício;
17. observa, cumpre e/ou faz cumprir, por si, seus respectivos administradores, no estrito exercício das respectivas funções em nome da Emissora, as Leis Anticorrupção, **(a)** adotando políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima; **(b)** envidando melhores esforços para dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de suas atuações; **(c)** abstendo-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
18. cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
19. nenhum registro, consentimento, autorização regulatória, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, para celebração desta Escritura de Emissão e para realização da Emissão, exceto **(a)** pelo arquivamento na JUCESP, dos Atos Societários; **(b)** pelo registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos na JUCESP; e **(c)** pelos registros e notificações contidos nos Contratos de Garantia, nos termos neles previstos;
20. não está em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 6 desta Escritura de Emissão; e
21. os recursos captados pela Emissora, por meio da Emissão, serão destinados aos fins previstos na Cláusula 3.5 acima.

8.1.1. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, caso quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 8.1 acima tornem-se, total ou parcialmente, inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas.

8.1.3. A Emissora declara que a soma dos recursos captados ou a captar pela Emissora por meio desta Emissão ou de outras modalidades de financiamento para a construção do Outlet Premium Bandeirantes não excederá o custo total da construção do Outlet Premium Bandeirantes.

8.1.4. Compromisso de Manter a Debenturista Isenta de Responsabilidade: A partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, a Emissora se obriga a indenizar e manter a Debenturista isenta, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza diretamente sofridos pela Debenturista originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos das Operações; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Emissora; ou (iii) demandas, ações ou processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais promovidos pela Emissora ou por terceiros para discutir os Créditos Imobiliários, fundamentados em relação de consumo ou não, sempre verificado conforme decisão judicial transitada em julgado, ficando a Emissora obrigada a requerer, perante o juízo competente, a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda, caso esta assim figure.

8.1.4.1. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Emissora se obriga a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Debenturista contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na Cláusula 8.1.4, acima.

8.1.5. Caso a Debenturista venha a arcar com quaisquer despesas razoáveis devidas pela Emissora ou relacionadas indiretamente a esta, nos termos desta Escritura de Emissão, esta poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Debenturista, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas, sendo certo que, exceto pelos custos elencados no **Anexo VII** desta Escritura de Emissão, que independem de prévia aprovação, os custos e despesas em valor superior a R$ 1.000,00 (um mil reais) deverão ser prévia e expressamente aprovados pela Emissora, sendo esta limitação desnecessária, caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures Privadas Bavi.

# ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9.1. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista. Haverá uma única assembleia geral de debenturistas com a convocação dos titulares de todas as Debêntures Privadas Bavi (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

9.2. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura, enquanto titular de Debêntures Privadas Bavi, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, conforme aplicável.

9.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pela Emissora ou pela própria Debenturista.

9.4. A convocação das Assembleias Gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes no Jornal de Publicação da Emissora, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

9.5. As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da publicação do edital de convocação em primeira convocação e com antecedência mínima de 5 (cinco) dias após a data de publicação do edital em segunda convocação.

9.6. Nos termos do parágrafo 3º do artigo 71, da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures Privadas Bavi em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

9.7. Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os titulares das Debêntures Privadas Bavi em Circulação.

9.8. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia Geral de Debenturistas exceto (i) quando a Emissora convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas ou (ii) quando formalmente solicitado pela Debenturista, hipóteses em que a presença da Emissora será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Emissora ainda assim não compareça à referida Assembleia Geral de Debenturistas, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.

9.9. Para fins desta Escritura de Emissão, consideram-se “Debêntures Privadas Bavi em Circulação” todas as Debêntures Privadas Bavi subscritas e integralizadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de sociedades Controladoras da Emissora, bem como de sociedades Controladas da Emissora, sociedades sob Controle comum, administradores ou conselheiros da Emissora ou de qualquer das sociedades acima, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, até segundo grau.

9.10. A presidência das Assembleias Gerais de Debenturistas caberá à Debenturista.

9.11. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures Privadas Bavi caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.16 abaixo ou pelos demais quóruns expressamente previstos em outros itens desta Escritura de Emissão, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) das Debêntures Privadas Bavi em Circulação mais 1 (uma), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) das Debêntures Privadas Bavi presentes na Assembleia Geral de Debenturistas mais 1 (uma), desde que presentes à Assembleia Geral de Debenturistas, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos titulares das Debêntures Privadas Bavi em Circulação, se em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 9.2 acima.

9.12. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emissora.

9.13. Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9.14. As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser realizadas de modo exclusiva ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022. Caso a Assembleia Geral de Debenturistas venha a ser realizada fisicamente, o custo da locação do espaço para a realização da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser arcado pelo Fundo de Despesas Bavi.

9.15. Fica desde já certo e ajustado que a Debenturista somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturista conforme instruídos pelo Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer representante legal dos Titulares dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, após ter sido realizada uma Assembleia de Titulares dos CRI e/ou uma Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, de acordo com o Termo de Securitização.

9.16. Mediante proposta da Emissora, a Debenturista poderá, por deliberação favorável de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação referentes aos CRI da 1ª Série mais 1 (um), aprovar, seja em primeira ou segunda convocação, qualquer modificação relativa às características das Debêntures Privadas Bavi que impliquem em alteração: (i) dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão; (ii) criação de evento de repactuação de Debêntures Privadas Bavi; (iii) da redação de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como do modo e/ou das hipóteses de excussão; (iv) das disposições desta Cláusula; (v) da espécie das Debêntures Privadas Bavi; (vi) da Remuneração, (vii) das Datas de Pagamento; (viii) da Data de Vencimento; (ix) disposições acerca do Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Facultativa e da Oferta de Resgate Antecipado; e (x) dos valores e montantes do Valor Nominal Unitário Atualizado.

9.17. Caso (i) a Assembleia de Titulares dos CRI e/ou a Assembleia de Titulares dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, não seja instalada ou (ii) ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, nesse caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

# NOTIFICAÇÕES

10.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

**BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.**

Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César

CEP 01.228-200, São Paulo/SP

At.: Alessandro Poli Veronezi

Telefone: (11) 3159-3727

E-mail: alessandro.veronezi@generalshopping.com.br

Para a Securitizadora:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 11, Itaim Bibi

CEP 04.506-000, São Paulo/SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

10.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

10.3. A mudança de qualquer dos endereços acima ou das pessoas responsáveis pelo recebimento das comunicações deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado ou a pessoa responsável pelo recebimento das comunicações.

# DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a quaisquer das Partes em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte, 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 nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, salvo na hipótese de não atendimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 acima.

11.3. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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.

11.4. As Partes concordam que, em caso de conflito entre os termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, na Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Securitização, no Contrato de Distribuição e/ou nos Contratos de Garantia, prevalecerão os termos e condições desta Escritura de Emissão.

11.5. As Partes concordam e declaram que as Debêntures Privadas Bavi e a presente Escritura de Emissão constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculativas das Partes, e constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), respectivamente, sendo que as obrigações nelas contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.6. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) tratar-se de alterações expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Oferta Restrita CRI; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; desde que as alterações ou correções referidas nos itens “(i)”, “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” acima, não possam acarretar (a) qualquer prejuízo à Debenturista; (b) qualquer alteração no fluxo das Debêntures Privadas Bavi; ou (c) qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista.

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

11.8. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

11.9. Correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Emissão e com a Oferta Restrita CRI dos CRI da 1ª Série, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação da Securitizadora, Agente Fiduciário dos CRI, e Instituição Custodiante e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados à Emissão dos CRI da 1ª Série.

# FORO

12.1. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão a Emissora e a Securitizadora, em 3 (três) vias de igual teor e forma, e para um só efeito, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

*(assinaturas nas páginas que seguem)*

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*Página de assinaturas 1/3 do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Bavi Administradora e Incorporadora S.A.”*

**BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome:  Cargo: |

*Página de assinaturas 2/3 do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Bavi Administradora e Incorporadora S.A.”*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome:  Cargo: |

*Página de assinaturas 3/3 do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Bavi Administradora e Incorporadora S.A.”*

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome:  CPF: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome:  CPF: |

**ANEXO I**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DEB - 1ªSerie** | | | | | |
| **Nº de ordem** | **Data de Pagamento  (Deb)** | **Juros** | **Amortização** | **Incorpora juros** | **Taxa de Amortização ("Tai")** |
|
|  |  |  |  |  |  |
| 1 | 12/01/23 | Não | Não | Sim | 0,0000% |
| 2 | 13/02/23 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 3 | 13/03/23 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 4 | 13/04/23 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 5 | 11/05/23 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 6 | 13/06/23 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 7 | 13/07/23 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 8 | 11/08/23 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 9 | 13/09/23 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 10 | 11/10/23 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 11 | 13/11/23 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 12 | 13/12/23 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 13 | 11/01/24 | Sim | Sim | Não | 0,8407% |
| 14 | 09/02/24 | Sim | Sim | Não | 0,8283% |
| 15 | 13/03/24 | Sim | Sim | Não | 0,8371% |
| 16 | 11/04/24 | Sim | Sim | Não | 0,8567% |
| 17 | 13/05/24 | Sim | Sim | Não | 0,8553% |
| 18 | 13/06/24 | Sim | Sim | Não | 0,8539% |
| 19 | 11/07/24 | Sim | Sim | Não | 0,8846% |
| 20 | 13/08/24 | Sim | Sim | Não | 0,8625% |
| 21 | 12/09/24 | Sim | Sim | Não | 0,8827% |
| 22 | 11/10/24 | Sim | Sim | Não | 0,9033% |
| 23 | 13/11/24 | Sim | Sim | Não | 0,8923% |
| 24 | 12/12/24 | Sim | Sim | Não | 0,9344% |
| 25 | 13/01/25 | Sim | Sim | Não | 0,9453% |
| 26 | 13/02/25 | Sim | Sim | Não | 0,9244% |
| 27 | 13/03/25 | Sim | Sim | Não | 0,9885% |
| 28 | 11/04/25 | Sim | Sim | Não | 0,9684% |
| 29 | 13/05/25 | Sim | Sim | Não | 1,0013% |
| 30 | 12/06/25 | Sim | Sim | Não | 0,9815% |
| 31 | 11/07/25 | Sim | Sim | Não | 1,0149% |
| 32 | 13/08/25 | Sim | Sim | Não | 0,9955% |
| 33 | 11/09/25 | Sim | Sim | Não | 1,0293% |
| 34 | 13/10/25 | Sim | Sim | Não | 1,0317% |
| 35 | 13/11/25 | Sim | Sim | Não | 1,0342% |
| 36 | 11/12/25 | Sim | Sim | Não | 1,0795% |
| 37 | 13/01/26 | Sim | Sim | Não | 1,0830% |
| 38 | 12/02/26 | Sim | Sim | Não | 1,0866% |
| 39 | 12/03/26 | Sim | Sim | Não | 1,1437% |
| 40 | 13/04/26 | Sim | Sim | Não | 1,1272% |
| 41 | 13/05/26 | Sim | Sim | Não | 1,1532% |
| 42 | 11/06/26 | Sim | Sim | Não | 1,1692% |
| 43 | 13/07/26 | Sim | Sim | Não | 1,1642% |
| 44 | 13/08/26 | Sim | Sim | Não | 1,1701% |
| 45 | 11/09/26 | Sim | Sim | Não | 1,2187% |
| 46 | 13/10/26 | Sim | Sim | Não | 1,2258% |
| 47 | 12/11/26 | Sim | Sim | Não | 1,2437% |
| 48 | 11/12/26 | Sim | Sim | Não | 1,2622% |
| 49 | 13/01/27 | Sim | Sim | Não | 1,2812% |
| 50 | 11/02/27 | Sim | Sim | Não | 1,3220% |
| 51 | 11/03/27 | Sim | Sim | Não | 1,3318% |
| 52 | 13/04/27 | Sim | Sim | Não | 1,3313% |
| 53 | 13/05/27 | Sim | Sim | Não | 1,3631% |
| 54 | 11/06/27 | Sim | Sim | Não | 1,3957% |
| 55 | 13/07/27 | Sim | Sim | Não | 1,3971% |
| 56 | 12/08/27 | Sim | Sim | Não | 1,4203% |
| 57 | 13/09/27 | Sim | Sim | Não | 1,4547% |
| 58 | 13/10/27 | Sim | Sim | Não | 1,4795% |
| 59 | 11/11/27 | Sim | Sim | Não | 1,5157% |
| 60 | 13/12/27 | Sim | Sim | Não | 1,5317% |
| 61 | 13/01/28 | Sim | Sim | Não | 1,5377% |
| 62 | 11/02/28 | Sim | Sim | Não | 1,5868% |
| 63 | 13/03/28 | Sim | Sim | Não | 1,6372% |
| 64 | 12/04/28 | Sim | Sim | Não | 1,6359% |
| 65 | 11/05/28 | Sim | Sim | Não | 1,7096% |
| 66 | 13/06/28 | Sim | Sim | Não | 1,6895% |
| 67 | 13/07/28 | Sim | Sim | Não | 1,7440% |
| 68 | 11/08/28 | Sim | Sim | Não | 1,7789% |
| 69 | 13/09/28 | Sim | Sim | Não | 1,8045% |
| 70 | 11/10/28 | Sim | Sim | Não | 1,8632% |
| 71 | 13/11/28 | Sim | Sim | Não | 1,8920% |
| 72 | 13/12/28 | Sim | Sim | Não | 1,9328% |
| 73 | 11/01/29 | Sim | Sim | Não | 1,9966% |
| 74 | 09/02/29 | Sim | Sim | Não | 2,0201% |
| 75 | 13/03/29 | Sim | Sim | Não | 2,0770% |
| 76 | 12/04/29 | Sim | Sim | Não | 2,1149% |
| 77 | 11/05/29 | Sim | Sim | Não | 2,1761% |
| 78 | 13/06/29 | Sim | Sim | Não | 2,2079% |
| 79 | 12/07/29 | Sim | Sim | Não | 2,2737% |
| 80 | 13/08/29 | Sim | Sim | Não | 2,3211% |
| 81 | 13/09/29 | Sim | Sim | Não | 2,3819% |
| 82 | 10/10/29 | Sim | Sim | Não | 2,4776% |
| 83 | 13/11/29 | Sim | Sim | Não | 2,5138% |
| 84 | 13/12/29 | Sim | Sim | Não | 2,5952% |
| 85 | 11/01/30 | Sim | Sim | Não | 2,6916% |
| 86 | 13/02/30 | Sim | Sim | Não | 2,7291% |
| 87 | 13/03/30 | Sim | Sim | Não | 2,8657% |
| 88 | 11/04/30 | Sim | Sim | Não | 2,9240% |
| 89 | 13/05/30 | Sim | Sim | Não | 3,0294% |
| 90 | 13/06/30 | Sim | Sim | Não | 3,0988% |
| 91 | 11/07/30 | Sim | Sim | Não | 3,2482% |
| 92 | 13/08/30 | Sim | Sim | Não | 3,3215% |
| 93 | 12/09/30 | Sim | Sim | Não | 3,4547% |
| 94 | 11/10/30 | Sim | Sim | Não | 3,5973% |
| 95 | 13/11/30 | Sim | Sim | Não | 3,7186% |
| 96 | 12/12/30 | Sim | Sim | Não | 3,9036% |
| 97 | 13/01/31 | Sim | Sim | Não | 4,0708% |
| 98 | 13/02/31 | Sim | Sim | Não | 4,2206% |
| 99 | 13/03/31 | Sim | Sim | Não | 4,4705% |
| 100 | 10/04/31 | Sim | Sim | Não | 4,6674% |
| 101 | 13/05/31 | Sim | Sim | Não | 4,9064% |
| 102 | 11/06/31 | Sim | Sim | Não | 5,1598% |
| 103 | 11/07/31 | Sim | Sim | Não | 5,4527% |
| 104 | 13/08/31 | Sim | Sim | Não | 5,7588% |
| 105 | 11/09/31 | Sim | Sim | Não | 6,1469% |
| 106 | 13/10/31 | Sim | Sim | Não | 6,5535% |
| 107 | 13/11/31 | Sim | Sim | Não | 7,0188% |
| 108 | 11/12/31 | Sim | Sim | Não | 7,5990% |
| 109 | 13/01/32 | Sim | Sim | Não | 8,2308% |
| 110 | 12/02/32 | Sim | Sim | Não | 8,9997% |
| 111 | 11/03/32 | Sim | Sim | Não | 9,9107% |
| 112 | 13/04/32 | Sim | Sim | Não | 11,0031% |
| 113 | 13/05/32 | Sim | Sim | Não | 12,4030% |
| 114 | 11/06/32 | Sim | Sim | Não | 14,2014% |
| 115 | 13/07/32 | Sim | Sim | Não | 16,5659% |
| 116 | 12/08/32 | Sim | Sim | Não | 19,9016% |
| 117 | 13/09/32 | Sim | Sim | Não | 24,9151% |
| 118 | 13/10/32 | Sim | Sim | Não | 33,2567% |
| 119 | 11/11/32 | Sim | Sim | Não | 49,9496% |
| 120 | 13/12/32 | Sim | Sim | Não | 100,0000% |

**ANEXO II**

**MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**

|  |
| --- |
| **(OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES)**  **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**    Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei nº 4.728/65”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), e do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 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”), bem como das demais disposições legais aplicáveis, as partes,  I – PARTES    BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.537.199/0001-94, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciante” ou “Bavi”); e  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da emissão das Debêntures 476 e de agente fiduciário da emissão dos CRI, atuando em nome e em benefício dos Debenturistas 476 (conforme abaixo definido) e da Securitizadora (conforme abaixo definida), neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato devidamente representada, na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”, “Oliveira Trust”, “Agente Fiduciário das Debêntures” ou “Agente Fiduciário dos CRI”).  (adiante designados em conjunto a Fiduciante e a Fiduciária como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).  E, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes  TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora”);  LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.851.074/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Loa” e, quando em conjunto com a Bavi, denominadas como “Devedoras”, e, quando em conjunto com a Bavi e com a Securitizadora, denominadas como “Intervenientes Anuentes”)  II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES  1. Emissão de Debêntures 476  a) A Loa Administradora e Incorporadora S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conj. 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.851.074/0001-16 (“Loa”), emitiu 70.000 (setenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para oferta pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (“Emissão de Debêntures 476” e “Debêntures 476”, respectivamente), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Loa, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Loa Debêntures 476”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Oferta Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 21 de dezembro de 2022 (“Escritura de Emissão de Debêntures 476”), entre a Loa, o Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante da comunhão de debenturistas titulares das Debêntures 476 (“Debenturistas 476”), entre outros, sendo que as Debêntures 476 serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Instrução CVM 476” e “Oferta Restrita Debêntures”).  b) A Oferta Restrita Debêntures será realizada com a intermediação de instituição financeira autorizada a operar no mercado financeiro e de capitais nacional (“Coordenador Líder”), sob o regime de garantia firme de colocação para o valor total da Emissão das Debêntures 476, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado entre a Loa, o Coordenador Líder, entre outros (“Contrato de Distribuição Debêntures”).  c) Os recursos líquidos obtidos pela Loa por meio da Emissão de Debêntures 476, serão destinados integral e exclusivamente para a construção, implantação e operação de um shopping center, diretamente pela Loa, denominado “Outlet Premium Imigrantes”, localizado na Estrada da Cama Patente, nº 2.355, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 67.462, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo (“Outlet Premium Imigrantes” e “Cartório RGI Imigrantes”, respectivamente). A totalidade dos recursos captados pela Loa por meio da Emissão de Debêntures 476 deverá ser integralmente destinada ao Outlet Premium Imigrantes, até a data de vencimento das Debêntures 476.  2. Emissão dos CRI  a) A Loa emitiu 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Debêntures Privadas Loa”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Loa, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Loa Debêntures Privadas”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 21 de dezembro de 2022, entre a Loa e a Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa”).  b) A Securitizadora subscreveu e integralizou a totalidade das Debêntures Privadas Loa, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Loa, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privada Loa), da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Loa em razão da emissão das Debêntures Privadas Loa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Loa, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Créditos Imobiliários Loa”).  c) A Bavi emitiu 40.000 (quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“Debêntures Privadas Bavi”, e, quando em conjunto com as Debêntures Privadas Loa, denominadas como “Debêntures Privadas”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Bavi, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Bavi”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Bavi Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado, em 21 de dezembro de 2022, entre a Bavi e a Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi”, e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, denominadas como “Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas” e, em conjunto com Escritura de Emissão de Debêntures 476, “Escrituras de Emissão de Debêntures”).  d) A Securitizadora subscreveu e integralizou a totalidade das Debêntures Privadas Bavi, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Bavi em razão da emissão das Debêntures Privadas Bavi, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Créditos Imobiliários Bavi”, e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Loa, denominados como “Créditos Imobiliários”).  e) A Securitizadora emitiu: (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Loa (“CCI Loa”), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da CCI Loa (“Instituição Custodiante”); e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Bavi (“CCI Bavi”, e, quando em conjunto com a CCI Loa, denominadas como “CCIs”), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.  f) As CCIs serão custodiadas pela Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei nº 10.931/04.  g) A Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), devidamente autorizada a desenvolver a atividade de aquisição de créditos imobiliários e posterior securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/22”).  h) A CCI Bavi, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Bavi, integrará o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª Emissão, 1ª Série, da Securitizadora (“CRI da 1ª Série”), e a CCI Loa, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Loa, integrará o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 62ª, 2ª Série, da Securitizadora (“CRI da 2ª Série” e, quando em conjunto com o CRI da 1ª Série, denominados respectivamente como “CRI” e “Emissão dos CRI”), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, da True Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust, na qualidade de agente fiduciário da comunhão dos titulares dos CRI (respectivamente, “Agente Fiduciário dos CRI” e “Titulares dos CRI”).  i) Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta Restrita CRI” e, quando em conjunto com a Oferta Restrita Debêntures, denominadas como “Operações”).  j) A Oferta Restrita CRI será realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de garantia firme de colocação para o valor total da Emissão dos CRI, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 62ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, da True Securitizadora S.A.”, celebrado entre as Devedoras, o Coordenador Líder e a Securitizadora (“Contrato de Distribuição CRI” e, em conjunto com o Contrato de Distribuição Debêntures, “Contratos de Distribuição”).  k) O presente instrumento é parte integrante das Operações, e deverá ser interpretado em conjunto com: (i) as Escrituras de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Distribuição; (v) os Contratos de Garantia (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures); (vi) os boletins de subscrição das Debêntures Privadas; e (vii) demais documentos ou aditamentos aos documentos relacionados às Operações, naquilo que for aplicável (em conjunto, “Documentos das Operações”).  3. Garantias  a) A Fiduciante é proprietária (i) da fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) da expansão do imóvel objeto da matrícula nº 13.861 do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo, que perfaz o empreendimento desenvolvido e existente no referido imóvel, denominado “Outlet Premium Bandeirantes”, localizado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Estrada Serra Azul s/nº (respectivamente “Imóvel” e “Outlet Premium Bandeirantes”).  b) A Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo), ora constituída, as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures), as demais Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures) e a Hipoteca Shopping Maia (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures) serão compartilhadas entre os Debenturistas 476, representados pela Fiduciária, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, na proporção do saldo devedor das Debêntures 476 e das Debêntures Privadas, respectivamente, nos termos do “Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantias”, celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de credor fiduciário da garantias, representante dos Debenturistas 476 e da Securitizadora, sendo o Agente Fiduciário dos CRI, e agindo em nome e em benefício dos Debenturistas 476 e dos Titulares dos CRI, a Securitizadora e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.103.490/0001-57, na qualidade de agente de monitoramento (“Contrato de Compartilhamento de Garantias”).  c) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.  Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária” ou “Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.  Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, que não sejam definidos de outra forma neste Contrato de Alienação Fiduciária, terão o significado a eles atribuído nas Escrituras de Emissão de Debêntures, conforme aplicável.  III – CLÁUSULAS  CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO  1.1. Objeto: Em garantia do pontual e integral adimplemento de: (i) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa), devidos pela Loa nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e despesas e custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures Privadas Loa, da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa e das Garantias (conforme abaixo definido), inclusive aquelas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas Loa”); (ii) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), devidos pela Bavi nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e despesas e custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi e das Garantias, inclusive aquelas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas Bavi”); e (iii) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), devidos pela Loa nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures 476, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures 476, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários do Agente Fiduciário das Debêntures e despesas e custos comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário das Debêntures e/ou pelos Debenturistas 476 em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures 476, da Escritura de Emissão de Debêntures 476 e das Garantias, inclusive aquelas incorridas pelo Agente Fiduciário das Debêntures na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas 476” e, quando em conjunto com as Obrigações Garantidas Loa e as Obrigações Garantidas Bavi, denominadas como “Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, e dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, bem como das demais disposições legais aplicáveis, aliena fiduciariamente o Imóvel à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária, transferindo a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre a sua propriedade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, do Imóvel, conforme identificado no Anexo I do presente Contrato de Alienação Fiduciária (“Alienação Fiduciária de Imóvel”).  1.1.1. O Imóvel está cadastrado no INCRA sob nº 633.038.001.988-6, e cadastrado perante a Receita Federal sob NIRF nº 4.134.137-6, com valor venal de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para o exercício de 2022, para o imóvel objeto da matrícula nº 13.861.  1.2. Constituição da propriedade fiduciária e transferência da propriedade resolúvel: A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel e a transferência da sua propriedade resolúvel, na forma da Cláusula 1.1., acima, operar-se-ão com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no 1º Registro de Imóveis da Cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo e subsistirão até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, sendo que o Imóvel responderá por [•]% ([•]) da totalidade das Obrigações Garantidas, de modo que nas hipóteses das Cláusulas 6.4, alínea “b” e 6.5 deste Contrato de Alienação Fiduciária a extinção das Obrigações Garantidas restringir-se-á ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel.  1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída, observado o quanto previsto na Cláusula 1.2., acima.  1.2.2. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101/2005, a propriedade fiduciária do Imóvel, em razão deste Contrato de Alienação Fiduciária, não se submete aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratado, ou seja, a propriedade fiduciária do Imóvel continuará a ser detida pela Fiduciária, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Fiduciária poderá, na forma prevista na Lei, imputá-la na solução da dívida, até sua liquidação total.  1.2.3. Quando do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, comprovada por termo de liberação devidamente assinado por representantes legais da Fiduciária e dos Intervenientes Anuentes, a Fiduciante readquirirá a propriedade do Imóvel. A Fiduciária e os Intervenientes Anuentes obrigam-se a cooperar com a Fiduciante para os fins previstos nesta Cláusula, assinando documentos, prestando declarações e tomando as demais providências que vierem a ser razoavelmente solicitadas pela Fiduciante para extinguir os ônus, gravames e restrições representados por este Contrato de Alienação Fiduciária, nos termos e condições estabelecidos na Cláusula 3.10 adiante.  1.3. Compartilhamento de Garantias: A garantia fiduciária formalizada por meio do presente Contrato de Alienação Fiduciária, bem como o produto de sua excussão, serão compartilhados entre o Agente Fiduciário das Debêntures e a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, ambos, neste ato, representados pela Fiduciária, agindo em nome e em benefício destes, na qualidade de representante dos Debenturistas 476 e de representante dos Titulares dos CRI, de forma não subordinada e em igualdade de condições (pari passu), na proporção do montante do saldo de devedor que cada um deles é titular frente à totalidade das Obrigações Garantidas, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias. A Fiduciária atua na qualidade de representante dos Debenturistas 476, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476, e da Securitizadora, a qual nomeou a Fiduciária, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, para atuar na qualidade de credor fiduciário em seu benefício, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias.  1.4. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das garantias constituídas em favor da Fiduciária, conforme previstas nas Escrituras de Emissão de Debêntures, fica desde já estabelecido que tais garantias asseguram o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, podendo ser excutidas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão de garantias será estabelecida exclusivamente pelos Intervenientes Anuentes, em conjunto com a Fiduciária, de acordo com os termos e condições do Contrato de Compartilhamento de Garantias.  CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS  2.1. Características das Obrigações Garantidas: Para os fins dos artigos 24 da Lei nº 9.514/97 e artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas, assumidas pelas Devedoras nas respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, têm suas características devidamente descritas no Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária. Em caso de conflito entre as descrições constantes do Anexo II e os termos e condições das respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, prevalecerão os termos e condições das respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures.  2.2. Demais Características: As demais características das Debêntures 476 e das Debêntures Privadas e, consequentemente, das Obrigações Garantidas, estão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, respectivamente, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.  CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA  3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária está devidamente descrito no Anexo I deste Contrato de Alienação Fiduciária, e a presente garantia fiduciária abrange, ainda, todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas.  3.2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, a propriedade do Imóvel foi havida pela Fiduciante por força da [Instrumento de aquisição do Imóvel], lavrada em [dia] de [mês] de [ano], pelo [•]º Tabelião de Notas de [•] – [•], Livro [•], Páginas [•].  3.3. Compromisso: A Fiduciante se compromete a manter o Imóvel, ora alienado fiduciariamente, em estado adequado de segurança e utilização, para as finalidades do Imóvel. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretratável, que não possui qualquer objeção quanto à continuidade da exploração comercial do Imóvel, pela Fiduciante ou por suas controladoras, nos moldes em que é realizada nesta data.  3.4. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente alienação fiduciária estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.  3.5. Livre utilização e Posse Direta: É assegurada a livre utilização do Imóvel pela Fiduciante enquanto não ocorrer a hipótese de consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária, na forma da Cláusula 4.6., abaixo, sendo que, observadas as locações indicadas na Cláusula 3.11., abaixo, a Fiduciante enquanto adimplente, permanecerá na posse do Imóvel, sendo-lhe facultado ceder a posse direta aos locatários das referidas locações, conforme reconhece a Fiduciária, bem como a Fiduciante se obriga por si e por terceiros, a empregar seus melhores esforços para manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes às atividades nele desenvolvidas.  3.6. Reembolso de Encargos: No caso de a Fiduciária receber cobrança de tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, deverá comunicar à Fiduciante para que pague ou tome as providências que entenderem cabíveis no prazo de até 30 (trinta) dias corridos ou dentro do prazo de vencimento, se inferior, de modo a manter a Fiduciária indene em relação a tais cobranças. No caso de silêncio da Fiduciante, a Fiduciária poderá pagar os tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel que lhe sejam cobrados diretamente e se devidos, sendo certo que, neste caso, a Fiduciante deverá reembolsar a Fiduciária dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação e da apresentação do comprovante de pagamento, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da correção monetária.  3.7. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo exigir da Fiduciante, conforme o caso, os comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições relativas ao Imóvel, com o que a Fiduciante desde já se obriga a entregar em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Fiduciária.  3.8. Retenção: Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, sendo que a realização de benfeitorias, acréscimos e/ou alterações no Imóvel, pela Fiduciante, estão desde já autorizadas pela Fiduciária, desde que não diminuam o valor do Imóvel, observadas todas as aprovações que eventualmente sejam necessárias para a realização de tais benfeitorias.  3.9. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária: O presente Contrato de Alienação Fiduciária deverá ser (i) prenotado para registro no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura; e (ii) registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 90 (noventa) dias após a data de sua celebração, prazo este prorrogável por 01 (um) período sucessivo de 90 (noventa) dias, caso necessário, em razão de comprovada(s) exigência(s) do Cartório de Registro de Imóveis, desde que a Fiduciante comprove estar sendo diligente e esteja cumprindo, de forma tempestiva, nos termos da legislação aplicável, as eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, bem como comprove que a prenotação está mantida.  3.9.1. A Fiduciante deverá entregar à Fiduciária, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário das Debêntures 1 (uma) cópia digital (formato .PDF) deste Contrato de Alienação Fiduciária, e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, registrados no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como 1 (uma) cópia digital (formato .PDF) da certidão de matrícula do Imóvel contemplando o registro da garantia aqui prevista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção dos respectivos registros.  3.10. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a favor da Fiduciante, a Fiduciante deverá apresentar ao competente Oficial de Registro de Imóveis, o termo de quitação relativamente ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel, observado o quanto previsto na Cláusula 1.2.1., acima, nos termos da minuta constante do Anexo III ao presente Contrato de Alienação Fiduciária.  3.10.1. A Fiduciária deverá entregar o termo de quitação supramencionado para a Fiduciante em até 30 (trinta) dias da quitação integral das Obrigações Garantidas e mediante anuência expressa dos Intervenientes Anuentes de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias.  3.11. Contratos de Locação: A Fiduciária, neste ato, reconhece que o Imóvel é objeto de contratos de locação celebrados com terceiros para a exploração comercial do Outlet Premium Bandeirantes e se obriga a respeitar referidos contratos de locação, presentes e futuros, e a fazer com que sejam preservados em todos os seus termos mesmo em caso de excussão da garantia fiduciária.  3.12. Mandato: A Fiduciante, neste ato, nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, a Fiduciária como sua bastante procuradora, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, outorgando-lhe plenos poderes para, (i) em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, ou no vencimento ordinário da Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento pelas Devedoras, sendo tais eventos condições suspensivas para o exercício do mandato ora outorgado, nos termos do artigo 125 do Código Civil, praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários ao exercício dos direitos conferidos nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária, e (ii) praticar todos os atos necessários para realização do registro deste Contrato de Alienação Fiduciária e de qualquer aditamento, caso a Fiduciante não o faça. Para tanto, a Fiduciante firmará e entregará à Fiduciária procuração, mediante instrumento de mandato, a qual será válida e eficaz pelo prazo de até 1 (um) ano, devendo ser renovada com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência do vencimento, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos moldes do Anexo IV, impreterivelmente, na mesma data de assinatura deste Contrato.  CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO  4.1. Mora e Inadimplemento: A declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observados os prazos de cura estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, quando aplicáveis, acarretará a responsabilidade pelo pagamento do respectivo principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios previstos na Cláusula 2.1., acima e na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme o caso, que somente serão devidas caso não seja purgada a mora e seja consolidada a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.  4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância aos artigos 26, §1º e §2º, e 27 da Lei nº 9.514/97, no caso de declaração de vencimento antecipado de qualquer das Obrigações Garantidas, sempre observados os prazos de cura estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, quando aplicáveis, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, por meio da intimação da Fiduciante e das Devedoras.  4.3. Pagamento Sem Atualização Monetária e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará as Devedoras da responsabilidade de liquidar as Obrigações Garantidas, continuando, neste caso, o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.  4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:  a) a intimação será requerida pela Fiduciária, ao Oficial de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;  b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu serventuário credenciado ou por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;  c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, bem como, nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, observada, ainda, a possibilidade de intimação “por hora certa”, nos termos do parágrafo 3º-A, do artigo 26 da Lei nº 9.514/97;  d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo de Oficial de Registro Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial de Registro de Imóveis promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;  e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida em até 15 (quinze) dias contados de sua intimação, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97 e mediante o pagamento das Obrigações Garantidas que estejam vencidas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições, por meio da entrega ao Oficial de Registros de Imóveis competente do valor necessário para a purgação da mora. A intimação da Fiduciante pela Fiduciária deverá conter o valor individualizado do saldo devedor de cada uma das Obrigações Garantidas e o percentual que cada uma representa do saldo devedor total das Obrigações Garantidas. Caso a purgação da mora se dê mediante entrega de cheque ao Oficial de Registro de Imóveis, referido cheque será entregue sempre em caráter pro solvendo, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial de Registro de Imóveis certifique que a mora não foi purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.  4.4.1. Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a garantia fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.  4.4.2. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o valor que tenha se tornado exigível no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem e se tornarem exigíveis desde a data da constituição em mora até a data de purgação da mora perante o Ofício de Registro de Imóveis competente.  4.5. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido em relação às Obrigações Garantidas, após decorrido o prazo de 15 (quinze) dias contados da intimação da Fiduciante, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97, bastará para a configuração da mora.  4.6. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nas Cláusulas acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente que certifique o decurso in albis do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos abaixo.  4.7. Alterações na Legislação: Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quarta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes concordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.  CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES  5.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante, conforme o caso, obriga-se a:  a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e entregar em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da solicitação neste sentido, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios dos quais seja parte necessários para a manutenção da presente garantia, bem como tomar todas as demais medidas necessárias para (i) proteger o Imóvel; (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária, observado para a obtenção de documentos junto a autoridades públicas o prazo de até 2 (dois) Dias Úteis para o protocolo da solicitação, contados da data de recebimento da solicitação neste sentido, e de até 3 (três) Dias Úteis para a entrega à Fiduciária, contados da expedição do documento, mantendo a Fiduciária informada sobre as providências de obtenção do referido documento por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;  b) apresentar anualmente à Fiduciária, desde que notificada pela Fiduciária (conforme instruída pela Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário das Debêntures) com 30 (trinta) dias de antecedência, os seguintes documentos: (i) certidão atualizada de matrícula do Imóvel; (ii) conforme aplicável, alvará de funcionamento, outorga de direito de uso dos recursos hídricos, licença ambiental para a atividade de queima de combustíveis decorrente do uso do gerador de energia e licença ambiental referente à estação de tratamento de efluentes, expedidas pelos órgãos competentes, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação dos referidos alvarás, outorgas e/ou licenças; e (iii) auto de vistoria do corpo de bombeiros, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação da referida licença, em qualquer dos casos dos itens “(ii)” e “(iii)” acima, cuja ausência impacte adversamente no funcionamento da atividade do Imóvel e/ou a Alienação Fiduciária do Imóvel;  c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto no caso de limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativas e/ou judiciais e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo;  d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;  e) não ceder, transferir, renunciar, gravar, onerar, inclusive sob a forma de promessa de venda, alienação, oneração ou de qualquer outra forma alienar ou constituir voluntariamente quaisquer tipos de ônus, seja de que natureza for o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, exceto pela alienação fiduciária objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária;  f) defender-se, de forma tempestiva, de ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar negativamente, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas;  g) manter válidas e eficazes todas as autorizações necessárias (i) para a validade ou exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;  h) dar ciência deste Contrato de Alienação Fiduciária e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;  i) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e a documentação a ele relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação por escrito enviada com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis;  j) pagar, parcelar, ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza devidos, presentes ou futuros (”Tributos”), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre o objeto da garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato de Alienação Fiduciária e que sejam de sua responsabilidade, exceto por aqueles (i) relacionadas ao “Programa de Recuperação Fiscal – REFIS”, “Programa Especial de parcelamento de Impostos – REFIS Estadual” e o “Programa de Parcelamento Especial – PAES” ou a qualquer outro acordo de pagamento de impostos com qualquer entidade governamental brasileira; e/ou (ii) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo;  k) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, (a) por si, (b) seus respectivos funcionários, e administradores no exercício de suas funções bem como representantes, no caso dos mencionados no item “(b)”, se agindo em seu nome e benefício, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), devendo (i) envidar melhores esforços para dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de suas atuações; (ii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (iii) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar o Agente Fiduciário das Debêntures e a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu conhecimento;  l) observar, cumprir e/ou fazer cumprir a Legislação Socioambiental, as normas e leis trabalhistas e previdenciárias e social, exceto, em qualquer caso, cujo descumprimento não resulte em um Impacto Adverso Relevante (conforme definido abaixo) ou em efeito adverso relevante na situação reputacional da Fiduciante;  m) manter ou obter a dispensa de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças, inclusive ambientais, necessárias para a realização das atividades da Fiduciante, exceto (a) por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial, e desde que, dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Fiduciante comprove a (1) existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Fiduciante até a renovação; ou (2) obtenção da referida licença ou autorização ou (b) cuja ausência de autorização, alvará e/ou licença não resulte em um Impacto Adverso Relevante; e  n) não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social.  5.2. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara, que, nesta data:  a) é sociedade anônima devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;  b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações societárias necessárias à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e à constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;  c) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, o cumprimento de suas respectivas obrigações, não infringem ou contrariam (i) o seu estatuto social; (ii) qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte; e (iii) nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos ou a sua rescisão; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto por aqueles já existentes na presente data e pela Alienação Fiduciária do Imóvel; ou (3) qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete à Fiduciante ou quaisquer de seus bens e/ou propriedades;  d) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seus respectivos nomes, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;  e) está em dia com o pagamento ou parcelamento de todas as obrigações exigíveis de natureza tributária (municipal, estadual e federal), relativamente ao Imóvel, exceto por aquelas (i) que estão sendo discutidas de boa-fé pela Fiduciante no âmbito da esfera judicial e/ou administrativa e desde que não afete a presente Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) relacionadas ao “Programa de Recuperação Fiscal – REFIS”, “Programa Especial de parcelamento de Impostos – REFIS Estadual” e o “Programa de Parcelamento Especial – PAES” ou a qualquer outro acordo de pagamento de impostos com qualquer entidade governamental brasileira;  f) não tem conhecimento de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que afetem negativamente o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária;  g) o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, que possam afetar negativamente a Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvada a presente garantia fiduciária;  h) o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;  i) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, já iniciados e ainda em trâmites servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel, que possam vir a afetar o Imóvel;  j) não recaem sobre o Imóvel quaisquer despesas, contingências, dívidas, indenizações, obrigações, taxas, custas, honorários advocatícios, prejuízos, perdas e danos, passivos e demandas de qualquer natureza, inclusive cível, fiscal, trabalhista ou ambiental, de exigibilidade imediata em atraso, exceto por aqueles incorridos no curso ordinário de operação do Imóvel e que não resultem em um Impacto Adverso Relevante;  k) observa a Legislação Socioambiental e a regulamentação trabalhista e previdenciária, exceto nos casos em que a não observância não resulte em um Impacto Adverso Relevante ou em efeito adverso relevante em sua situação reputacional;  l) observa a legislação e regulamentação social referente à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão e incentivo à prostituição;  m) observa, cumpre e/ou faz cumprir, por si, e seus administradores, no estrito exercício das respectivas funções em nome da Fiduciante, qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterado, o Decreto-Lei nº 2.848 de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado; a Lei nº 8.429 de 2 de junho de 1992, conforme alterada pela Lei nº 14.230, de 25 de outubro de 2021; o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; a Lei 9.613, de 3 de março de 1998, emendada pela Lei nº 12.683 de 9 de julho de 2012; a Lei nº 12.846 de 1 de agosto de 2013, conforme alterada; de qualquer outra Lei em combate à corrupção e lavagem de dinheiro aplicável no Brasil (em conjunto, “Leis Anticorrupção”), (i) adotando políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima; (ii) envidando melhores esforços para dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou demais prestadores de serviços, previamente ao início de suas atuações; (iii) abstendo-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e  n) observa a legislação e regulamentação relativas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (inclusive aquela pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente) que afetem as garantias (“Legislação Socioambiental”) e a regulamentação trabalhista e previdenciária, exceto nos casos em que a não observância não resulte em um Impacto Adverso Relevante ou em efeito adverso na situação reputacional da Fiduciante.  5.3. Sem prejuízo das demais declarações prestadas no âmbito das respectivas Escrituras de Emissão e nos demais Documentos das Operações, conforme aplicável, as Devedoras, a Fiduciária e a Securitizadora, de forma individual e não solidária, declaram, que, nesta data:  (a) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações societárias necessárias à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;  (b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seus respectivos nomes, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;  (c) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, o cumprimento de suas respectivas obrigações, não infringem ou contrariam (i) os seus respectivos documentos societários; (ii) qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes; e (iii) nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos ou a sua rescisão; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante e Devedoras, exceto por aqueles já existentes na presente data e pelas garantias constituídas no âmbito das Operações; ou (3) qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete às Devedoras, à Fiduciante ou quaisquer de seus respectivos bens e/ou propriedades;  (d) este Contrato de Alienação Fiduciária e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Fiduciante, conforme aplicável, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil; e  (e) as declarações e informações contidas neste Contrato de Alienação Fiduciária em relação à Fiduciante, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.  5.4. Para fins deste Contrato de Alienação Fiduciária, “Impacto Adverso Relevante” significa qualquer evento ou situação que possa causar (a) qualquer efeito adverso na situação financeira ou operacional da Fiduciante, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, conforme aplicável; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Fiduciante de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária.  CLÁUSULA SEXTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL  6.1. Alienação do Imóvel: Observado o disposto no Contrato de Compartilhamento, uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, nos termos da Cláusula 4.6, acima, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:  a) a alienação do Imóvel far-se-á, extrajudicialmente, sempre por leilão público;  b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido para o Imóvel na Cláusula 7.1, abaixo, observado o quanto previsto na alínea “a” na Cláusula 6.2, abaixo. A Fiduciante será comunicada por correspondência com aviso de recebimento ou por correio eletrônico, nos endereços informados na Cláusula 8.5, deste Contrato de Alienação Fiduciária, acerca da data, local e horário de realização do leilão;  c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram para o Imóvel, conforme alínea "b" acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo valor correspondente ao valor da dívida, conforme definido na Cláusula 6.2., alínea “b”, abaixo, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97. A Fiduciante será comunicada por correspondência com aviso de recebimento ou por correio eletrônico, nos endereços informados na Cláusula 8.5., deste Contrato de Alienação Fiduciária, acerca da data, local e horário de realização do leilão; e  d) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.  6.1.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor da dívida vinculado ao Imóvel, conforme definido na Cláusula 6.2., alínea “b”, abaixo, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até então, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel por ela, Fiduciante, inclusive custas e emolumentos.  6.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:  a) valor do Imóvel é aquele mencionado na Cláusula 7.1., abaixo, ali incluído o valor das benfeitorias e acessões, ou o valor atribuído ao Imóvel pela Prefeitura Municipal competente para fins de apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, caso este seja superior ao valor do Imóvel definido na mencionada Cláusula 7.1. deste Contrato de Alienação Fiduciária quando da realização do leilão extrajudicial;  b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor atualizado das Obrigações Garantidas vinculadas ao Imóvel, conforme indicado na Cláusula 1.2., acima, e tornadas exigíveis, nele incluídas as prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente pro rata die até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado ou que deva ser efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (v) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já a tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (vi) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e  c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, compreendidos: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; e (iii) a comissão do leiloeiro. Todos e quaisquer custos relacionados à transferência da posse, guarda e/ou consolidação da propriedade dos imóveis alienados correrão por conta da Fiduciante e a estas não serão devidas qualquer compensação pecuniária pela Fiduciária em razão de tal transferência. A Fiduciária não está obrigada a utilizar recursos próprios e está isenta de qualquer responsabilidade, financeira ou de qualquer natureza, para o cumprimento de suas obrigações oriundas deste Contrato, salvo mediante o reembolso previsto na alínea “d” abaixo;  d) toda e qualquer despesa necessária a boa formalização do presente Contrato, seus anexos, bem como aquelas decorrentes de seu registro junto aos cartórios e entidades competentes, assim como qualquer outra despesa necessária a segurança, comprovação da existência e regularidade da garantia ora constituída, desde que devidamente comprovadas, serão suportadas pela Fiduciante. A Fiduciante deverá (i) pagar ou reembolsar, mediante comprovação da Fiduciária quaisquer custos e despesas razoavelmente incorridos em relação à elaboração, desenvolvimento, negociação, celebração e exercício do presente Contrato e de quaisquer aditamentos ou qualquer outro tipo de modificação das disposições do presente Contrato e à realização de quaisquer medidas aqui estabelecidas e (ii) pagar ou reembolsar, mediante comprovação, a Fiduciária por quaisquer custos ou despesas incorridas em relação à excussão, tentativa de excussão ou à preservação de direitos estabelecidos no âmbito do presente Contrato, incluindo honorários advocatícios. Os custos e despesas mencionados acima incluem quaisquer despesas incorridas pela Fiduciária nos termos dos itens (i) e (ii) acima, bem como custos de contratação de contadores e/ou outros profissionais terceirizados, incluindo leiloeiros profissionais, observado que a Fiduciária não estará obrigado a utilizar recursos próprios para pagamento de tais despesas. Todos os valores devidos nos termos do presente instrumento para fins de leilão e consolidação da propriedade em nome da Fiduciária e/ou a terceiros, mediante comprovação, deverão ser pagos em até 5 (cinco) Dias Uteis contados da solicitação de pagamento pela Fiduciária. As disposições desta Cláusula permanecerão vigentes mesmo após a rescisão ou término deste Contrato e do pagamento das obrigações devidas nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias e do presente Contrato.  6.3. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel previsto na Cláusula 7.1., abaixo, será realizado um segundo leilão.  6.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão:  a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, juntamente com as despesas, conforme descritos nas alíneas “b” e “c” da Cláusula., 6.2, supra, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 6.5, abaixo, desde que observada a Cláusula 6.8, abaixo; e  b) na ausência de lance superior ou igual ao valor da dívida vinculada ao Imóvel, juntamente com as despesas, conforme descritos nas alíneas “b” e “c” da Cláusula 6.2., acima, a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, e a dívida equivalente ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel, conforme montante estabelecido na Cláusula 1.2, acima, será considerado extinta perante a Fiduciante e terceiros, hipótese na qual a Fiduciária estará exonerada da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia relacionada ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel. Liquidadas ou extintas Obrigações Garantidas vinculadas ao Imóvel, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará o respectivo termo de quitação do valor correspondente à fração das Obrigações Garantidas vinculada ao Imóvel, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor da dívida nesta data, outorgando à Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, a mais ampla, plena, rasa e geral quitação do valor correspondente às Obrigações Garantidas vinculadas ao Imóvel.  6.4.1. Também será extinta a dívida equivalente ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel se, no segundo leilão, não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto na Cláusula 6.4., alínea “b” acima, conforme aplicável.  6.5. Valor Superior à Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, se aplicável, desde que observado o disposto na Cláusula 6.8, abaixo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante, sob pena de execução específica.  6.6. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão, respeitada a continuidade das locações e observados os termos da Cláusula 3.11. acima, requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada (i) a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ou (ii) o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária.  6.7. Alteração de Legislação: Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes concordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.  6.8. Cessão Fiduciária: Adicionalmente, por meio do presente Contrato de Alienação Fiduciária, com fundamento no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e no artigo 17 e seguintes da Lei nº 9.514/97, a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária todos e quaisquer recursos que eventualmente sobejarem após a realização do primeiro ou do segundo leilão nos termos das Cláusulas acima, sendo que tais recursos serão utilizados pela Fiduciária para o adimplemento de eventual saldo das Obrigações Garantidas ainda existente após a excussão da Alienação Fiduciária.  CLÁUSULA SÉTIMA – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO  7.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, na presente data, para fins de leilão (“Valor de Avaliação do Imóvel”) é de R$ [•] ([•]), de modo que nas hipóteses das Cláusulas 6.4, alínea “b” e 6.5 deste Contrato de Alienação Fiduciária a extinção das Obrigações Garantidas restringir-se-á ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel, conforme montante indicado na Cláusula 1.2, acima.  7.1.1. As Partes convencionam que o Valor de Avaliação do Imóvel, definido nos termos da Cláusula 7.1., acima, será atualizado, até o dia 15 de março de cada ano (“Data de Atualização”), conforme o valor de mercado, que, para fins da presente garantia, será obtido por meio de laudo de avaliação emitido em periodicidade anual por qualquer das seguintes empresas: (a) Cushman Wakefield & Co.; (b) Colliers International; (c) Jones Lang La Salle; ou (d) CB Richard Ellis nos termos da Cláusula 7.1.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures 476 e das Cláusula 7.1.1 e seguintes das Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, sendo que a primeira atualização do Valor de Avaliação do Imóvel deverá ser realizada em 15 de março de 2024 (“Primeira Data de Atualização”).  7.1.2. O laudo de avaliação do Imóvel será arcado e providenciado pela Fiduciante, e deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua elaboração; (ii) ser entregue à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário das Debêntures e para a Securitizadora, com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Atualização, conforme definida acima; e (iii) ter como data base de referência (data de emissão do laudo) até o terceiro mês imediatamente anterior à Data de Atualização (exemplificativamente, na Primeira Data de Atualização, a data base de referência poderá ser, no máximo, 31 de dezembro de 2023).  7.1.3. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, o valor do Imóvel será considerado o valor mencionado na Cláusula 7.1 acima, sem qualquer atualização monetária.  7.1.4. Base de Cálculo. Para os fins e pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo único do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, as Partes ora declaram que o Valor de Avaliação do Imóvel, conforme disposto na Cláusula 7.1. acima, não é inferior ao respectivo valor venal e/ou valor que poderá ser utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, que será exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, uma vez que reconhecem que este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro público leilão.  7.1.5. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.  CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS  8.1. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato de Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.  8.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por este Contrato de Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos sucessores a qualquer título das Partes.  8.3. Prevalência da Tolerância ou Liberalidade: O disposto na Cláusula 8.1, acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.  8.4. Novação ou Modificação: A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.  8.5. Beneficiário das Indenizações: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como proprietária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, aplicando-se, no que couber, o quanto previsto na Cláusula 6.5 do presente Contrato de Alienação Fiduciária.  8.5.1. Destinação das Indenizações: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a Cláusula 8.5., acima, for: (a) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante desde que observado o quanto disposto na Cláusula 6.8, deste Contrato de Alienação Fiduciária; ou (b) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.  8.6. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais despesas em decorrência de eventuais aditamentos ao presente Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas, de Oficial de Registro de Imóveis e de Oficial de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.  8.6.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, bem como requerem ao Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.  8.7. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por e-mail ou por telegrama. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço.  Se para a Fiduciante e as Devedoras:  Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César  CEP 01.228-200, São Paulo/SP  At.: Alessandro Poli Veronezi  Telefone: (11) 3159-3727  E-mail: alessandro.veronezi@generalshopping.com.br  Se para a Fiduciária:  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi  CEP: 04.534-004, São Paulo/SP  At.: Maria Carolina Abrantes  Telefone: (21) 3514-0000  E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br  Se para a Securitizadora:  TRUE SECURITIZADORA S.A.  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 11, Itaim Bibi  CEP: 04.506-000, São Paulo/SP  At.: Sr. Arley Custódio Fonseca  Telefone: (11) 3071-4475  E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br  8.8. Independência das Cláusulas: Se qualquer disposição deste Contrato de Alienação Fiduciária for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste Contrato de Alienação Fiduciária será afetada como consequência disso e, portanto, as disposições restantes deste Contrato de Alienação Fiduciária permanecerão em pleno vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não estivesse contida neste Contrato de Alienação Fiduciária.  8.9. Obrigações Adicionais: As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeito aos termos e condições aqui previstos, a praticar todos os atos que forem razoavelmente necessários ou recomendáveis para possibilitar o registro ou a conclusão das operações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária.  8.10. Efeito Vinculativo: O presente Contrato de Alienação Fiduciária é vinculativo e reverterá em benefício das Partes e de seus respectivos sucessores e cessionários, ficando ressalvado que qualquer cessão realizada por qualquer uma das Partes, a qualquer título, estará condicionada ao prévio consentimento por escrito das demais Partes. Qualquer tentativa de cessão ou outra forma de transferência que seja realizada sem a obtenção do consentimento aqui tratado será nula e sem efeito.  8.11. Vigência: O presente Contrato de Alienação Fiduciária vigerá a partir da data de sua assinatura até que estejam cumpridas todas as obrigações nele previstas.  8.12. Título Executivo Extrajudicial: Este Contrato de Alienação Fiduciária constitui um título executivo extrajudicial para todos os fins dos artigos 497, 784 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”) e as obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária poderão ser objeto de execução específica, nos termos do disposto nos artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária  8.13. Dia Útil: Para fins deste Contrato de Alienação Fiduciária, “Dia Útil” significa qualquer dia em que não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na república federativa do Brasil.  8.14. Certidões: A Fiduciante apresenta, neste ato, (a) a certidão de propriedade, negativa de ônus e de alienações do Imóvel, emitida em [•] de [•] de [•] pelo Registro de Imóveis competente; (b) a certidão negativa de débitos trabalhistas, expedida sob nº [•] pelo Tribunal Superior do Trabalho, em [•] de [•] de [•]; e (c) a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida sob nº [•] pela Receita Federal, em [•] de [•] de [•].  8.15. Aditamentos: As Partes acordam que sempre dependerá de aprovação prévia dos titulares das Debêntures 476 e dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia, qualquer alteração ao presente Contrato de Alienação Fiduciária. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia de Titulares dos CRI e/ou Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar a alteração deste Contrato de Alienação Fiduciária, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas do Cartório de Registro de Imóveis competente; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes; ou (iii) decorrer de correção de erro formal; desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii) e (iii) acima, não acarretem qualquer prejuízo à Fiduciária, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas 476 e a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas.  8.16. Autorizações: O presente instrumento é celebrado de acordo com as deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Fiduciante, realizada em 20 de dezembro de 2022, na qual, dentre outros, foi deliberada e aprovada a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel.  CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO  9.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Alienação Fiduciária é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.  9.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato de Alienação Fiduciária, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.  E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presentes instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, e para um só efeito, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.  São Paulo, [•] de [•] de 2023  (restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  (Página de assinaturas 1/2 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre Bavi Administradora e Incorporadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com a interveniência de True Securitizadora S.A., e Loa Administradora e Incorporadora S.A.)  BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.  Fiduciante  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  Fiduciária  (Página de assinaturas 2/2 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre Bavi Administradora e Incorporadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com a interveniência de True Securitizadora S.A., e Loa Administradora e Incorporadora S.A.)  TRUE SECURITIZADORA S.A.  Interveniente Anuente  LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.  Interveniente Anuente  TESTEMUNHAS:  ANEXO I. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA  Fração ideal de 50% (cinquenta por cento) da expansão do empreendimento denominado “Outlet Premium Bandeirantes”, localizado na Estrada Serra Azul s/n, objeto da matrícula nº 13.861, do 1º Registro de Imóveis da Cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo (“Imóvel”), o qual, em sua totalidade, possui a seguinte descrição:  “Um terreno com área de 12.10.00 hectares ou sejam 5 (cinco) alqueires paulistas, destacado da Fazenda São Pedro, neste distrito, município e comarca de Jundiaí, com as seguintes medidas e confrontações: “parte do marco de madeira nº 21 cravado junto à cerca, à margem da Estrada Municipal Serra Azul-Jundiaí e segue com azimuth verdadeiro de 305º06’, medindo 464,00m até o marco nº 22, junto à cerca, na divisa com a Fazenda Serra Azul; daí a esquerda por esta cerca, com azimuth verdadeiro de 237º18' medindo 186,00 metros até o marco 23, daí segue a esquerda dividindo com Elypio Lourençon e Irmãos, com azimuth verdadeiro de 148º29’ medindo 326,00m até o marco nº 24 a margem dos eucaliptos, junto ao carreador, daí à esquerda pelo carreador, acompanhando os eucaliptos com azimuth verdadeiro de 93º54’ medindo 181,40m até o marco 28, daí segue com azimuth verdadeiro de 82º50’ medindo 196,00m até o marco 29, junto a cerca à margem da Estrada Municipal Serra Azul-Jundiaí, daí segue à esquerda, pela cerca margeando a estrada medindo 98,00m até o ponto de partida, sendo que o terreno se comunica com a Estrada Municipal Serra Azul-Jundiaí, por uma estrada em terreno remanescente, que sai do bananal pelo eucaliptal.”  Registros e Averbações: sobre a referida matrícula encontram-se registrados e averbados as seguintes disposições: (i) Av.17 de 13/07/2016, averbação para constar que o imóvel objeto da matrícula pertence em sua totalidade à jurisdição territorial do município de Itupeva; (ii) R.22 de 06/01/2021 – Compromisso de Compra e Venda: os proprietários (i) Maria José Bichara, inscrita no CPF/ME sob nº 046.764.868-98 (37,5%); (ii) Ana Aparecida Bichara Melin, inscrita no CPF/ME sob nº 068.674.518-37 (37,5%); (iii) Antonio Miguel Bichara, inscrito no CPF/ME sob nº 603.351.068-20 (12,5%); e, (iv) Elsa Maria Verardo Bichara, inscrita no CPF/ME sob nº 968.197.748-34 (12,5%) comprometeram-se em vender parte ideal correspondente a 50% do imóvel à empresa Bavi Administradora e Incorporadora Ltda., conforme instrumento particular firmado em 28/09/2020; (iii) R.25 de 18/05/2022 – Compromisso de Compra e Venda: os referidos proprietários comprometeram-se em vender uma parte ideal correspondente a 40% do imóvel a SENPAR – Terras de São José Empreendimentos Turísticos Ltda., conforme instrumento particular firmado em 15/12/2020; (iv) R.26 de 05/10/2022 – Compromisso de Compra e Venda: os proprietários comprometeram-se em vender uma parte ideal correspondente a 10% do imóvel a SENPAR – Terras de São José Empreendimentos Turísticos Ltda., conforme instrumento particular firmado em 31/10/2020.  ANEXO II. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS  Para os fins dos artigos 24 da Lei nº 9.514/97 e artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas, assumidas pelas Devedoras nas respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, têm suas características devidamente descritas abaixo:  (i) Debêntures 476  a) Valor Total da Emissão das Debêntures 476: O valor total da Emissão é de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures 476 (conforme abaixo definido) (“Valor Total da Emissão das Debêntures 476”). O Valor Total da Emissão das Debêntures 476, deduzidos os eventuais descontos e/ou compensações previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476, será desembolsado, pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta Restrita Debêntures, na Conta Vinculada e será liberado à Loa nos termos e condições previstos neste Contrato;  b) Valor Nominal Unitário das Debêntures 476: O valor nominal unitário de cada Debênture 476 é de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures 476 (“Valor Nominal Unitário das Debêntures 476”).;  c) Quantidade de Debêntures 476 emitidas: Serão emitidas 70.000 (setenta mil) Debêntures 476;  d) Séries das Debêntures 476: A Emissão das Debêntures 476 será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures 476: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures 476 será o dia 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures 476”);  f) Espécie. As Debêntures 476 serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações.  g) Atualização Monetária das Debêntures 476: O Valor Nominal Unitário das Debêntures 476 ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 476 será atualizado monetariamente, pela variação acumulada do índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, aplicado mensalmente, nas datas de atualização previstas na Escritura de Emissão de Debêntures 476, calculado da forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476”);  h) Remuneração das Debêntures 476: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, incidirão juros prefixados equivalentes a 9,70% (nove inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (“Remuneração das Debêntures 476”). A Remuneração das Debêntures 476 será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476) (inclusive) até (i) a Data de Pagamento das Debêntures 476 (conforme definido abaixo) em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 (conforme definido abaixo), o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476 ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476 (conforme definido abaixo); ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures 476 (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures 476 será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  i) Encargos Moratórios das Debêntures 476: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 476, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Loa e/ou pela Fiadora de qualquer quantia devida aos Debenturistas 476, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Loa e/ou pela Fiadora, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) a multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento (“Encargos Moratórios das Debêntures 476”);  j) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures 476: As Debêntures 476 têm prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures 476”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476;  k) Pagamento da Remuneração das Debêntures 476: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures 476 será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, de acordo com as datas de pagamento previstas da Escritura de Emissão de Debêntures 476 (cada uma, uma “Data de Pagamento das Debêntures 476”);  l) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento das Debêntures 476, conforme previstas no cronograma de pagamentos, constante da Escritura de Emissão de Debêntures 476, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476 (conforme abaixo definido);  m) Local de Pagamento das Debêntures 476: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures 476 serão efetuados pela Fiduciante no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pelo Balcão B3, para as Debêntures 476 custodiadas eletronicamente no Balcão B3; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Debêntures 476 que não estejam custodiadas eletronicamente no Balcão B3;  n) Repactuação Programada das Debêntures 476: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;  o) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão das Debêntures 476 realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures 476, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, o valor devido pela Fiduciante será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 que serão resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures 476, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento das Debêntures 476 imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476; e (ii) dos Encargos Moratórios das Debêntures 476 e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures 476, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, se houver. Não está previsto o pagamento de prêmio por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 obedecerá os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  p) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério e (a) a qualquer tempo; ou (b) nas hipóteses de recomposição do LTV (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), nos termos da Cláusula 7.1.5.5 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, e de Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), nos termos da Cláusula 7.1.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures 476, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476, o valor devido pela Fiduciante será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento das Debêntures 476 imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476; e (ii) dos Encargos Moratórios das Debêntures 476 e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures 476, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476, se houver. Não está previsto o pagamento de prêmio por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476 obedecerá os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  q) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures 476, que será endereçada a todos os Debenturistas 476, sem distinção, sendo assegurada a igualdade de condições para todos os Debenturistas 476 para aceitar ou não a oferta de resgate antecipado das Debêntures 476 de que forem titulares (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476”). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476 será operacionalizada de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476; e  r) Aquisição Facultativa das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, adquirir Debêntures 476 no mercado secundário, desde que observadas as eventuais regras expedidas pela CVM e na Resolução CVM nº 77, de 29 de março de 2022, devendo tal fato, se assim exigido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Fiduciante. As Debêntures objeto deste procedimento poderão, a critério da Emissora, (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando recolocadas no mercado, farão jus a mesma Remuneração das demais Debêntures. Na hipótese de cancelamento das Debêntures, a Escritura de Emissão deverá ser aditada para refletir tal cancelamento.  (ii) Debêntures Privadas Loa  a) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa”);  b) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário de cada Debênture Privada Loa é de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa (“Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa”);  c) Quantidade de Debêntures Privadas Loa: Serão emitidas 30.000 (trinta mil) Debêntures Privadas Loa;  d) Séries das Debêntures Privadas Loa: A Emissão das Debêntures Privadas Loa será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa: 21 de dezembro de 2022;  f) Atualização Monetária das Debêntures Privadas Loa: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures Privadas Loa até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures Privadas Loa será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa, conforme o caso, a ser calculado de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa”);  g) Remuneração das Debêntures Privadas Loa: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, sendo tal percentual correspondente à taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures Privadas Loa”). A Remuneração das Debêntures Privadas Loa será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até (i) a Data de Pagamento em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado; ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures Privadas Loa, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures Privadas Loa será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa;  h) Encargos Moratórios das Debêntures Privadas Loa: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures Privadas Loa, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Loa de qualquer quantia devida à Debenturista das Debêntures Privadas Loa, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento;  i) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures Privadas Loa: As Debêntures Privadas Loa têm prazo de vigência de 3.645 (três mil, seiscentos e quarenta e cinco) dias a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures Privadas Loa”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado.;  j) Pagamento da Remuneração das Debêntures Privadas Loa: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures Privadas Loa será paga, a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de fevereiro de 2023, e os demais pagamentos conforme datas de pagamento previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa ;  k) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento, conforme previstas no cronograma de pagamentos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa;  l) Local de Pagamento das Debêntures Privadas Loa: Os pagamentos devidos pela Loa em decorrência da Emissão das Debêntures Privadas Loa serão depositados em conta corrente de titularidade da Debenturista das Debêntures Privadas Loa, conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa;  m) Repactuação Programada das Debêntures Privadas Loa: As Debêntures Privadas Loa não serão objeto de repactuação programada;  n) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa: A qualquer momento a partir da Data de Emissão, a exclusivo critério da Emissora, abarcando a totalidade das Debêntures, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, o valor devido pela Loa será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures Privadas Loa, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (“Valor do Resgate Antecipado”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Loa, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (“Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo”);  o) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá, nas hipóteses de recomposição do LTV ou do Índice Mínimo de Cobertura, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures Privadas Loa, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa, o valor devido pela Emissora das Debêntures Privadas Loa será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração Debêntures Privadas Loa, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Loa, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, de acordo com a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”);  p) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Loa: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures Privadas Loa, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que importará, consequentemente, no resgate antecipado total ou parcial dos CRI da 2ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa.  (iii) Debêntures Privadas Bavi  a) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão das Debêntures Privadas Bavi é de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) em 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi”);  b) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário de cada Debênture Privada Bavi é de R$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Bavi”);  c) Quantidade de Debêntures Privadas Bavi: Serão emitidas 40.000 (quarenta mil) Debêntures Privadas Bavi;  d) Séries das Debêntures Privadas Bavi: A Emissão das Debêntures Privadas Bavi será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi: 21 de dezembro de 2022;  f) Atualização Monetária das Debêntures Privadas Bavi: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Bavi será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi”), a ser calculado de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  g) Remuneração das Debêntures Privadas Bavi: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, sendo tal percentual correspondente à taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 2,71% (dois inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures Privadas Bavi”). A Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até (i) a Data de Pagamento em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo, o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado; ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures Privadas Bavi, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  h) Encargos Moratórios das Debêntures Privadas Bavi: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi de qualquer quantia devida à Debenturista das Debêntures Privadas Bavi, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento;  i) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures Privadas Bavi: As Debêntures Privadas Bavi têm prazo de vigência de 3.645 (três mil, seiscentos e quarenta e cinco) dias a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures Privadas Bavi”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi;  j) Pagamento da Remuneração das Debêntures Privadas Bavi: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será paga, a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de fevereiro de 2023, e os demais pagamentos conforme datas de pagamento previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  k) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento das Debêntures Privadas Bavi, conforme previstas no cronograma de pagamentos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi;  l) Local de Pagamento das Debêntures Privadas Bavi: Os pagamentos devidos pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi serão depositados em conta corrente de titularidade da Debenturista, conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  m) Repactuação Programada das Debêntures Privadas Bavi: As Debêntures Privadas Bavi não serão objeto de repactuação programada;  n) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi: A qualquer momento a partir da Data de Emissão, a exclusivo critério da Emissora, abarcando a totalidade das Debêntures, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi, o valor devido pela Bavi será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures Privadas Bavi, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (“Valor do Resgate Antecipado”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Bavi, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (“Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo”);  o) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi: A Emissora das Debêntures Privadas Bavi poderá, nas hipóteses de recomposição do LTV ou do Índice Mínimo de Cobertura, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures Privadas Bavi, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi, o valor devido pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração Debêntures Privadas Bavi, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Bavi, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, de acordo com a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”);  p) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi: A Emissora das Debêntures Privadas Bavi poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures Privadas Bavi, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que importará, consequentemente, no resgate antecipado total ou parcial dos CRI da 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi”), de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi.  ANEXO III. MODELO DO TERMO DE LIBERAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA  TERMO DE LIBERAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL  Pelo presente Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Termo de Liberação”), OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”), na qualidade de credora fiduciária da garantia constituída no âmbito [da emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, da [•]ª emissão da [•] / dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•] Séries da [•]ª Emissão da True Securitizadora S.A.], por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [•] de [•] de 2023 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), entre a Fiduciária, a BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.537.199/0001-94 (“Alienante”), e com a interveniência de TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”), formalizam e autorizam, neste ato e na melhor forma de direito, a LIBERAÇÃO, EXCLUSÃO e o CANCELAMENTO da alienação fiduciária objeto do R.[•], e do R.[•], constituída sobre o imóvel devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 13.861, do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo, cujos direitos reais atrelados aos imóveis pertencem à Alienante.  Dessa forma, fica a Alienante, a partir desta data, devidamente autorizada a levar este termo de liberação ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de formalizar o cancelamento da garantia, nos termos aqui estabelecidos.  São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  Fiduciária  TRUE SECURITIZADORA S.A.  Interveniente Anuente  ANEXO IV. MODELO DE PROCURAÇÃO OUTORGADA PELA FIDUCIANTE  Aos [•] dias, do mês de [•], do ano de [•], nesta Capital do Estado de São Paulo, a BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.537.199/0001-94, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Outorgante”), por meio do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, sua bastante procuradora para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos respectivos atos constitutivos da Outorgante, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, datado de [•] de [•] de 2023 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o “Contrato”), com poderes para, atuando em conjunto ou isoladamente, (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo eventuais sucessores) necessário à preservação da garantia de alienação fiduciária constituída em favor da Fiduciária, sob o Contrato, inclusive poderes para (ii) registrar o Contrato e para averbar e registrar eventual aditamento acordado entre as partes nos cartórios de registro de imóveis competentes caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Outorgante, e (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento ordinário da Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento pelas respectivas devedoras, sendo tais eventos condições suspensivas para o exercício do mandato ora outorgado, nos termos do artigo 125 do Código Civil, praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo eventuais sucessores) para exercer seus direitos decorrentes da alienação fiduciária prevista no Contrato. O presente mandato é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, sendo sua outorga condição do negócio, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, com validade de até 1 (um) ano, devendo ser renovada com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência do vencimento, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.  (restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  (assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento) |

|  |
| --- |
| **(OUTLET PREMIUM IMIGRANTES)**  **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**    Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei nº 4.728/65”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), e do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 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”), bem como das demais disposições legais aplicáveis, as partes,    I – PARTES  LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.851.074/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Loa”, ou “Fiduciante“); e  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da emissão das Debêntures 476 e de agente fiduciário da emissão dos CRI, atuando em nome e em benefício dos Debenturistas 476 (conforme abaixo definido) e da Securitizadora (conforme abaixo definida), neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato devidamente representada, na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”, “Oliveira Trust”, “Agente Fiduciário das Debêntures” ou “Agente Fiduciário dos CRI”).  (adiante designados em conjunto a Fiduciante e a Fiduciária como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).  E, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes  TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora”);  BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.537.199/0001-94, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Bavi” e, quando em conjunto com a Loa, denominadas como “Devedoras”, e, quando em conjunto com a Loa e com a Securitizadora, denominadas como “Intervenientes Anuentes”).  II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES  1. Emissão de Debêntures 476  a) A Loa emitiu 70.000 (setenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para oferta pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (“Emissão de Debêntures 476” e “Debêntures 476”, respectivamente), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Loa, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Loa Debêntures 476”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Oferta Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 21 de dezembro de 2022 (“Escritura de Emissão de Debêntures 476”), entre a Loa, o Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante da comunhão de debenturistas titulares das Debêntures 476 (“Debenturistas 476”), entre outros, sendo que as Debêntures 476 serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Instrução CVM 476” e “Oferta Restrita Debêntures”).  b) A Oferta Restrita Debêntures será realizada com a intermediação de instituição financeira autorizada a operar no mercado financeiro e de capitais nacional (“Coordenador Líder”), sob o regime de garantia firme de colocação para o valor total da Emissão das Debêntures 476, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado entre a Loa, o Coordenador Líder, entre outros (“Contrato de Distribuição Debêntures”).  c) Os recursos líquidos obtidos pela Loa por meio da Emissão de Debêntures 476, serão destinados integral e exclusivamente para a construção, implantação e operação de um shopping center, diretamente pela Loa, denominado “Outlet Premium Imigrantes”, localizado na Estrada da Cama Patente, nº 2.355, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 67.462, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo (“Outlet Premium Imigrantes” e “Cartório RGI Imigrantes”, respectivamente). A totalidade dos recursos captados pela Loa por meio da Emissão de Debêntures 476 deverá ser integralmente destinada ao Outlet Premium Imigrantes, até a data de vencimento das Debêntures 476.  2. Emissão dos CRI  a) A Loa emitiu 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Debêntures Privadas Loa”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Loa, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Loa Debêntures Privadas”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 21 de dezembro de 2022, entre a Loa e a Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa”).  b) A Securitizadora subscreveu e integralizou a totalidade das Debêntures Privadas Loa, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Loa, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privada Loa), da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Loa em razão da emissão das Debêntures Privadas Loa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Loa, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Créditos Imobiliários Loa”).  c) A Bavi emitiu 40.000 (quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“Debêntures Privadas Bavi”, e, quando em conjunto com as Debêntures Privadas Loa, denominadas como “Debêntures Privadas”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Bavi, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Bavi”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Bavi Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado, em 21 de dezembro de 2022, entre a Bavi e a Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi”, e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, denominadas como “Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas” e, em conjunto com Escritura de Emissão de Debêntures 476, “Escrituras de Emissão de Debêntures”).  d) A Securitizadora subscreveu e integralizou a totalidade das Debêntures Privadas Bavi, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Bavi em razão da emissão das Debêntures Privadas Bavi, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Créditos Imobiliários Bavi”, e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Loa, denominados como “Créditos Imobiliários”).  e) A Securitizadora emitiu: (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Loa (“CCI Loa”), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da CCI Loa (“Instituição Custodiante”); e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Bavi (“CCI Bavi”, e, quando em conjunto com a CCI Loa, denominadas como “CCIs”), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.  f) As CCIs serão custodiadas pela Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei nº 10.931/04.  g) A Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), devidamente autorizada a desenvolver a atividade de aquisição de créditos imobiliários e posterior securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/22”).  h) A CCI Bavi, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Bavi, integrará o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª Emissão, 1ª Série, da Securitizadora (“CRI da 1ª Série”), e a CCI Loa, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Loa, integrará o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 62ª, 2ª Série, da Securitizadora (“CRI da 2ª Série” e, quando em conjunto com o CRI da 1ª Série, denominados respectivamente como “CRI” e “Emissão dos CRI”), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, da True Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust, na qualidade de agente fiduciário da comunhão dos titulares dos CRI (respectivamente, “Agente Fiduciário dos CRI” e “Titulares dos CRI”).  i) Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta Restrita CRI” e, quando em conjunto com a Oferta Restrita Debêntures, denominadas como “Operações”).  j) A Oferta Restrita CRI será realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de garantia firme de colocação para o valor total da Emissão dos CRI, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 62ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, da True Securitizadora S.A.”, celebrado entre as Devedoras, o Coordenador Líder e a Securitizadora (“Contrato de Distribuição CRI” e, em conjunto com o Contrato de Distribuição Debêntures, “Contratos de Distribuição”).  k) O presente instrumento é parte integrante das Operações, e deverá ser interpretado em conjunto com: (i) as Escrituras de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Distribuição; (v) os Contratos de Garantia (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures); (vi) os boletins de subscrição das Debêntures Privadas; e (vii) demais documentos ou aditamentos aos documentos relacionados às Operações, naquilo que for aplicável (em conjunto, “Documentos das Operações”).  3. Garantias  a) A Fiduciante é proprietária (i) da fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 67.462 do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, que perfaz o empreendimento a ser construído no referido imóvel, denominado “Outlet Premium Imigrantes”, localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada da Cama Patente, nº 2.355, (respectivamente “Imóvel” e “Outlet Premium Imigrantes”).  b) A Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo), ora constituída, as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures), as demais Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures) e a Hipoteca Shopping Maia (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures) serão compartilhadas entre os Debenturistas 476, representados pela Fiduciária, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, na proporção do saldo devedor das Debêntures 476 e das Debêntures Privadas, respectivamente, nos termos do “Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantias”, celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de credor fiduciário da garantias, representante dos Debenturistas 476 e da Securitizadora, sendo o Agente Fiduciário dos CRI, e agindo em nome e em benefício dos Debenturistas 476 e dos Titulares dos CRI, a Securitizadora e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.103.490/0001-57, na qualidade de agente de monitoramento (“Contrato de Compartilhamento de Garantias”).  c) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.  Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária” ou “Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.  Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, que não sejam definidos de outra forma neste Contrato de Alienação Fiduciária, terão o significado a eles atribuído nas Escrituras de Emissão de Debêntures, conforme aplicável.  III – CLÁUSULAS  CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO  1.1. Objeto: Em garantia do pontual e integral adimplemento de: (i) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa), devidos pela Loa nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e despesas e custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures Privadas Loa, da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa e das Garantias (conforme abaixo definido), inclusive aquelas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas Loa”); (ii) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), devidos pela Bavi nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e despesas e custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi e das Garantias, inclusive aquelas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas Bavi”); e (iii) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), devidos pela Loa nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures 476, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures 476, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários do Agente Fiduciário das Debêntures e despesas e custos comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário das Debêntures e/ou pelos Debenturistas 476 em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures 476, da Escritura de Emissão de Debêntures 476 e das Garantias, inclusive aquelas incorridas pelo Agente Fiduciário das Debêntures na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas 476” e, quando em conjunto com as Obrigações Garantidas Loa e as Obrigações Garantidas Bavi, denominadas como “Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, e dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, bem como das demais disposições legais aplicáveis, aliena fiduciariamente o Imóvel à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária, transferindo a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre a sua propriedade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, do Imóvel, conforme identificado no Anexo I do presente Contrato de Alienação Fiduciária (“Alienação Fiduciária de Imóvel”).  1.1.1. O Imóvel está cadastrado na prefeitura do Município de São Bernardo do Campo pelo contribuinte nº 533-002-034-000, com valor venal de R$ 5.213.926,12 (cinco milhões, duzentos e treze mil, novecentos e vinte e seis reais e doze centavos) para o exercício de 2022, para o imóvel objeto da matrícula nº 67.462.  1.2. Constituição da propriedade fiduciária e transferência da propriedade resolúvel: A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel e a transferência da sua propriedade resolúvel, na forma da Cláusula 1.1., acima, operar-se-ão com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no 2º Registro de Imóveis da Cidade de São Bernardo, Estado de São Paulo e subsistirão até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, sendo que o Imóvel responderá por [•]% ([•]) da totalidade das Obrigações Garantidas, de modo que nas hipóteses das Cláusulas 6.4, alínea “b” e 6.5 deste Contrato de Alienação Fiduciária a extinção das Obrigações Garantidas restringir-se-á ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel.  1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída, observado o quanto previsto na Cláusula 1.2., acima.  1.2.2. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101/2005, a propriedade fiduciária do Imóvel, em razão deste Contrato de Alienação Fiduciária, não se submete aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratado, ou seja, a propriedade fiduciária do Imóvel continuará a ser detida pela Fiduciária, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Fiduciária poderá, na forma prevista na Lei, imputá-la na solução da dívida, até sua liquidação total.  1.2.3. Quando do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, comprovada por termo de liberação devidamente assinado por representantes legais da Fiduciária e dos Intervenientes Anuentes, a Fiduciante readquirirá a propriedade do Imóvel. A Fiduciária e os Intervenientes Anuentes obrigam-se a cooperar com a Fiduciante para os fins previstos nesta Cláusula, assinando documentos, prestando declarações e tomando as demais providências que vierem a ser razoavelmente solicitadas pela Fiduciante para extinguir os ônus, gravames e restrições representados por este Contrato de Alienação Fiduciária, nos termos e condições estabelecidos na Cláusula 3.10 adiante.  1.3. Compartilhamento de Garantias: A garantia fiduciária formalizada por meio do presente Contrato de Alienação Fiduciária, bem como o produto de sua excussão, serão compartilhados entre o Agente Fiduciário das Debêntures e a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, ambos, neste ato, representados pela Fiduciária, agindo em nome e em benefício destes, na qualidade de representante dos Debenturistas 476 e de representante dos Titulares dos CRI, de forma não subordinada e em igualdade de condições (pari passu), na proporção do montante do saldo de devedor que cada um deles é titular frente à totalidade das Obrigações Garantidas, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias. A Fiduciária atua na qualidade de representante dos Debenturistas 476, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476, e da Securitizadora, a qual nomeou a Fiduciária, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, para atuar na qualidade de credor fiduciário em seu benefício, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias.  1.4. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das garantias constituídas em favor da Fiduciária, conforme previstas nas Escrituras de Emissão de Debêntures, fica desde já estabelecido que tais garantias asseguram o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, podendo ser excutidas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão de garantias será estabelecida exclusivamente pelos Intervenientes Anuentes, em conjunto com a Fiduciária, de acordo com os termos e condições do Contrato de Compartilhamento de Garantias.  CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS  2.1. Características das Obrigações Garantidas: Para os fins dos artigos 24 da Lei nº 9.514/97 e artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas, assumidas pelas Devedoras nas respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, têm suas características devidamente descritas no Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária. Em caso de conflito entre as descrições constantes do Anexo II e os termos e condições das respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, prevalecerão os termos e condições das respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures.  2.2. Demais Características: As demais características das Debêntures 476 e das Debêntures Privadas e, consequentemente, das Obrigações Garantidas, estão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, respectivamente, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.  CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA  3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária está devidamente descrito no Anexo I deste Contrato de Alienação Fiduciária, e a presente garantia fiduciária abrange, ainda, todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas.  3.2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, a propriedade do Imóvel foi havida pela Fiduciante por força da [Instrumento de aquisição do Imóvel], lavrada em [dia] de [mês] de [ano], pelo [•]º Tabelião de Notas de [•] – [•], Livro [•], Páginas [•], conforme R.[•] da matrícula do nº [•], e R.[•] da matrícula nº [•].  3.3. Compromisso: A Fiduciante se compromete a manter o Imóvel, ora alienado fiduciariamente, em estado adequado de segurança e utilização, para as finalidades do Imóvel. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretratável, que não possui qualquer objeção quanto à continuidade da exploração comercial do Imóvel, pela Fiduciante ou por suas controladoras, nos moldes em que é realizada nesta data.  3.4. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente alienação fiduciária estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.  3.5. Livre utilização e Posse Direta: É assegurada a livre utilização do Imóvel pela Fiduciante enquanto não ocorrer a hipótese de consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária, na forma da Cláusula 4.6., abaixo, sendo que, observadas as locações indicadas na Cláusula 3.11., abaixo, a Fiduciante enquanto adimplente, permanecerá na posse do Imóvel, sendo-lhe facultado ceder a posse direta aos locatários das referidas locações, conforme reconhece a Fiduciária, bem como a Fiduciante se obriga por si e por terceiros, a empregar seus melhores esforços para manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes às atividades nele desenvolvidas.  3.6. Reembolso de Encargos: No caso de a Fiduciária receber cobrança de tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, deverá comunicar à Fiduciante para que pague ou tome as providências que entenderem cabíveis no prazo de até 30 (trinta) dias corridos ou dentro do prazo de vencimento, se inferior, de modo a manter a Fiduciária indene em relação a tais cobranças. No caso de silêncio da Fiduciante, a Fiduciária poderá pagar os tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel que lhe sejam cobrados diretamente e se devidos, sendo certo que, neste caso, a Fiduciante deverá reembolsar a Fiduciária dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação e da apresentação do comprovante de pagamento, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da correção monetária.  3.7. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo exigir da Fiduciante, conforme o caso, os comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições relativas ao Imóvel, com o que a Fiduciante desde já se obriga a entregar em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Fiduciária.  3.8. Retenção: Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, sendo que a realização de benfeitorias, acréscimos e/ou alterações no Imóvel, pela Fiduciante, estão desde já autorizadas pela Fiduciária, desde que não diminuam o valor do Imóvel, observadas todas as aprovações que eventualmente sejam necessárias para a realização de tais benfeitorias.  3.9. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária: O presente Contrato de Alienação Fiduciária deverá ser (i) prenotado para registro no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura; e (ii) registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 90 (noventa) dias após a data de sua celebração, prazo este prorrogável por 01 (um) período sucessivo de 90 (noventa) dias, caso necessário, em razão de comprovada(s) exigência(s) do Cartório de Registro de Imóveis, desde que a Fiduciante comprove estar sendo diligente e esteja cumprindo, de forma tempestiva, nos termos da legislação aplicável, as eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, bem como comprove que a prenotação está mantida.  3.9.1. A Fiduciante deverá entregar à Fiduciária, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário das Debêntures 1 (uma) cópia digital (formato .PDF) deste Contrato de Alienação Fiduciária, e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, registrados no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como 1 (uma) cópia digital (formato .PDF) da certidão de matrícula do Imóvel contemplando o registro da garantia aqui prevista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção dos respectivos registros.  3.10. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a favor da Fiduciante, a Fiduciante deverá apresentar ao competente Oficial de Registro de Imóveis, o termo de quitação relativamente ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel, observado o quanto previsto na Cláusula 1.2.1., acima, nos termos da minuta constante do Anexo III ao presente Contrato de Alienação Fiduciária.  3.10.1. A Fiduciária deverá entregar o termo de quitação supramencionado para a Fiduciante em até 30 (trinta) dias da quitação integral das Obrigações Garantidas e mediante anuência expressa dos Intervenientes Anuentes de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias.  3.11. Contratos de Locação: A Fiduciária, neste ato, reconhece que o Imóvel é objeto de contratos de locação celebrados com terceiros para a exploração comercial do Outlet Premium Imigrantes e se obriga a respeitar referidos contratos de locação, presentes e futuros, e a fazer com que sejam preservados em todos os seus termos mesmo em caso de excussão da garantia fiduciária.  3.12. Mandato: A Fiduciante, neste ato, nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, a Fiduciária como sua bastante procuradora, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, outorgando-lhe plenos poderes para, (i) em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, ou no vencimento ordinário da Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento pelas Devedoras, sendo tais eventos condições suspensivas para o exercício do mandato ora outorgado, nos termos do artigo 125 do Código Civil, praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários ao exercício dos direitos conferidos nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária, e (ii) praticar todos os atos necessários para realização do registro deste Contrato de Alienação Fiduciária e de qualquer aditamento, caso a Fiduciante não o faça. Para tanto, a Fiduciante firmará e entregará à Fiduciária procuração, mediante instrumento de mandato, a qual será válida e eficaz pelo prazo de até 1 (um) ano, devendo ser renovada com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência do vencimento, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos moldes do Anexo IV, impreterivelmente, na mesma data de assinatura deste Contrato.  CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO  4.1. Mora e Inadimplemento: A declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observados os prazos de cura estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, quando aplicáveis, acarretará a responsabilidade pelo pagamento do respectivo principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios previstos na Cláusula 2.1., acima e na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme o caso, que somente serão devidas caso não seja purgada a mora e seja consolidada a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.  4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância aos artigos 26, §1º e §2º, e 27 da Lei nº 9.514/97, no caso de declaração de vencimento antecipado de qualquer das Obrigações Garantidas, sempre observados os prazos de cura estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, quando aplicáveis, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, por meio da intimação da Fiduciante e das Devedoras.  4.3. Pagamento Sem Atualização Monetária e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará as Devedoras da responsabilidade de liquidar as Obrigações Garantidas, continuando, neste caso, o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.  4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:  a) a intimação será requerida pela Fiduciária, ao Oficial de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;  b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu serventuário credenciado ou por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;  c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, bem como, nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, observada, ainda, a possibilidade de intimação “por hora certa”, nos termos do parágrafo 3º-A, do artigo 26 da Lei nº 9.514/97;  d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo de Oficial de Registro Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial de Registro de Imóveis promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;  e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida em até 15 (quinze) dias contados de sua intimação, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97 e mediante o pagamento das Obrigações Garantidas que estejam vencidas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições, por meio da entrega ao Oficial de Registros de Imóveis competente do valor necessário para a purgação da mora. A intimação da Fiduciante pela Fiduciária deverá conter o valor individualizado do saldo devedor de cada uma das Obrigações Garantidas e o percentual que cada uma representa do saldo devedor total das Obrigações Garantidas. Caso a purgação da mora se dê mediante entrega de cheque ao Oficial de Registro de Imóveis, referido cheque será entregue sempre em caráter pro solvendo, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial de Registro de Imóveis certifique que a mora não foi purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.  4.4.1. Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a garantia fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.  4.4.2. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o valor que tenha se tornado exigível no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem e se tornarem exigíveis desde a data da constituição em mora até a data de purgação da mora perante o Ofício de Registro de Imóveis competente.  4.5. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido em relação às Obrigações Garantidas, após decorrido o prazo de 15 (quinze) dias contados da intimação da Fiduciante, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97, bastará para a configuração da mora.  4.6. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nas Cláusulas acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente que certifique o decurso in albis do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos abaixo.  4.7. Alterações na Legislação: Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quarta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes concordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.  CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES  5.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante, conforme o caso, obriga-se a:  a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e entregar em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da solicitação neste sentido, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios dos quais seja parte necessários para a manutenção da presente garantia, bem como tomar todas as demais medidas necessárias para (i) proteger o Imóvel; (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária, observado para a obtenção de documentos junto a autoridades públicas o prazo de até 2 (dois) Dias Úteis para o protocolo da solicitação, contados da data de recebimento da solicitação neste sentido, e de até 3 (três) Dias Úteis para a entrega à Fiduciária, contados da expedição do documento, mantendo a Fiduciária informada sobre as providências de obtenção do referido documento por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;  b) apresentar anualmente à Fiduciária, desde que notificada pela Fiduciária (conforme instruída pela Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário das Debêntures) com 30 (trinta) dias de antecedência, os seguintes documentos: (i) certidão atualizada de matrícula do Imóvel; (ii) conforme aplicável, alvará de funcionamento, outorga de direito de uso dos recursos hídricos, licença ambiental para a atividade de queima de combustíveis decorrente do uso do gerador de energia e licença ambiental referente à estação de tratamento de efluentes, expedidas pelos órgãos competentes, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação dos referidos alvarás, outorgas e/ou licenças; e (iii) auto de vistoria do corpo de bombeiros, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação da referida licença, em qualquer dos casos dos itens “(ii)” e “(iii)” acima, cuja ausência impacte adversamente no funcionamento da atividade do Imóvel e/ou a Alienação Fiduciária do Imóvel;  c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto no caso de limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativas e/ou judiciais e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo;  d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;  e) não ceder, transferir, renunciar, gravar, onerar, inclusive sob a forma de promessa de venda, alienação, oneração ou de qualquer outra forma alienar ou constituir voluntariamente quaisquer tipos de ônus, seja de que natureza for o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, exceto pela alienação fiduciária objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária;  f) defender-se, de forma tempestiva, de ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar negativamente, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas;  g) manter válidas e eficazes todas as autorizações necessárias (i) para a validade ou exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;  h) dar ciência deste Contrato de Alienação Fiduciária e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;  i) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e a documentação a ele relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação por escrito enviada com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis;  j) pagar, parcelar, ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza devidos, presentes ou futuros (”Tributos”), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre o objeto da garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato de Alienação Fiduciária e que sejam de sua responsabilidade, exceto por aqueles (i) relacionadas ao “Programa de Recuperação Fiscal – REFIS”, “Programa Especial de parcelamento de Impostos – REFIS Estadual” e o “Programa de Parcelamento Especial – PAES” ou a qualquer outro acordo de pagamento de impostos com qualquer entidade governamental brasileira; e/ou (ii) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo;  k) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, (a) por si, (b) seus respectivos funcionários, e administradores no exercício de suas funções bem como representantes, no caso dos mencionados no item “(b)”, se agindo em seu nome e benefício, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), devendo (i) envidar melhores esforços para dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de suas atuações; (ii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (iii) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar o Agente Fiduciário das Debêntures e a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu conhecimento;  l) observar, cumprir e/ou fazer cumprir a Legislação Socioambiental, as normas e leis trabalhistas e previdenciárias e social, exceto, em qualquer caso, cujo descumprimento não resulte em um Impacto Adverso Relevante (conforme definido abaixo) ou em efeito adverso relevante na situação reputacional da Fiduciante;  m) manter ou obter a dispensa de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças, inclusive ambientais, necessárias para a realização das atividades da Fiduciante, exceto (a) por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial, e desde que, dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Fiduciante comprove a (1) existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Fiduciante até a renovação; ou (2) obtenção da referida licença ou autorização ou (b) cuja ausência de autorização, alvará e/ou licença não resulte em um Impacto Adverso Relevante; e  n) não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social.  5.2. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara, que, nesta data:  a) é sociedade anônima devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;  b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações societárias necessárias à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e à constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;  c) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, o cumprimento de suas respectivas obrigações, não infringem ou contrariam (i) o seu estatuto social; (ii) qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte; e (iii) nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos ou a sua rescisão; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto por aqueles já existentes na presente data e pela Alienação Fiduciária do Imóvel; ou (3) qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete à Fiduciante ou quaisquer de seus bens e/ou propriedades;  d) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seus respectivos nomes, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;  e) está em dia com o pagamento ou parcelamento de todas as obrigações exigíveis de natureza tributária (municipal, estadual e federal), relativamente ao Imóvel, exceto por aquelas (i) que estão sendo discutidas de boa-fé pela Fiduciante no âmbito da esfera judicial e/ou administrativa e desde que não afete a presente Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) relacionadas ao “Programa de Recuperação Fiscal – REFIS”, “Programa Especial de parcelamento de Impostos – REFIS Estadual” e o “Programa de Parcelamento Especial – PAES” ou a qualquer outro acordo de pagamento de impostos com qualquer entidade governamental brasileira;  f) não tem conhecimento de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que afetem negativamente o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária;  g) o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, que possam afetar negativamente a Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvada a presente garantia fiduciária;  h) o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;  i) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, já iniciados e ainda em trâmites servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel, que possam vir a afetar o Imóvel;  j) não recaem sobre o Imóvel quaisquer despesas, contingências, dívidas, indenizações, obrigações, taxas, custas, honorários advocatícios, prejuízos, perdas e danos, passivos e demandas de qualquer natureza, inclusive cível, fiscal, trabalhista ou ambiental, de exigibilidade imediata em atraso, exceto por aqueles incorridos no curso ordinário de operação do Imóvel e que não resultem em um Impacto Adverso Relevante, observada, ainda, a atual vinculação da área objeto do Imóvel, conforme processo CETESB nº 48/00521/20 (processo digital CETEB 055892/2020-85), para as finalidades da Legislação de Proteção aos Mananciais Metropolitanos, conforme registrado sob a Averbação 05 da matrícula do Imóvel;  k) observa a Legislação Socioambiental e a regulamentação trabalhista e previdenciária, exceto nos casos em que a não observância não resulte em um Impacto Adverso Relevante ou em efeito adverso relevante em sua situação reputacional;  l) observa a legislação e regulamentação social referente à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão e incentivo à prostituição;  m) observa, cumpre e/ou faz cumprir, por si, e seus administradores, no estrito exercício das respectivas funções em nome da Fiduciante, qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterado, o Decreto-Lei nº 2.848 de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado; a Lei nº 8.429 de 2 de junho de 1992, conforme alterada pela Lei nº 14.230, de 25 de outubro de 2021; o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; a Lei 9.613, de 3 de março de 1998, emendada pela Lei nº 12.683 de 9 de julho de 2012; a Lei nº 12.846 de 1 de agosto de 2013, conforme alterada; de qualquer outra Lei em combate à corrupção e lavagem de dinheiro aplicável no Brasil (em conjunto, “Leis Anticorrupção”), (i) adotando políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima; (ii) envidando melhores esforços para dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou demais prestadores de serviços, previamente ao início de suas atuações; (iii) abstendo-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e  n) observa a legislação e regulamentação relativas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (inclusive aquela pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente) que afetem as garantias (“Legislação Socioambiental”) e a regulamentação trabalhista e previdenciária, exceto nos casos em que a não observância não resulte em um Impacto Adverso Relevante ou em efeito adverso na situação reputacional da Fiduciante.  5.3. Sem prejuízo das demais declarações prestadas no âmbito das respectivas Escrituras de Emissão e nos demais Documentos das Operações, conforme aplicável, as Devedoras, a Fiduciária e a Securitizadora, de forma individual e não solidária, declaram, que, nesta data:  (a) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações societárias necessárias à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;  (b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seus respectivos nomes, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;  (c) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, o cumprimento de suas respectivas obrigações, não infringem ou contrariam (i) os seus respectivos documentos societários; (ii) qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes; e (iii) nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos ou a sua rescisão; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante e Devedoras, exceto por aqueles já existentes na presente data e pelas garantias constituídas no âmbito das Operações; ou (3) qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete às Devedoras, à Fiduciante ou quaisquer de seus respectivos bens e/ou propriedades;  (d) este Contrato de Alienação Fiduciária e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Fiduciante, conforme aplicável, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil; e  (e) as declarações e informações contidas neste Contrato de Alienação Fiduciária em relação à Fiduciante, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.  5.4. Para fins deste Contrato de Alienação Fiduciária, “Impacto Adverso Relevante” significa qualquer evento ou situação que possa causar (a) qualquer efeito adverso na situação financeira ou operacional da Fiduciante, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, conforme aplicável; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Fiduciante de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária.  CLÁUSULA SEXTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL  6.1. Alienação do Imóvel: Observado o disposto no Contrato de Compartilhamento, uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, nos termos da Cláusula 4.6, acima, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:  a) a alienação do Imóvel far-se-á, extrajudicialmente, sempre por leilão público;  b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido para o Imóvel na Cláusula 7.1, abaixo, observado o quanto previsto na alínea “a” na Cláusula 6.2, abaixo. A Fiduciante será comunicada por correspondência com aviso de recebimento ou por correio eletrônico, nos endereços informados na Cláusula 8.5, deste Contrato de Alienação Fiduciária, acerca da data, local e horário de realização do leilão;  c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram para o Imóvel, conforme alínea "b" acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo valor correspondente ao valor da dívida, conforme definido na Cláusula 6.2., alínea “b”, abaixo, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97. A Fiduciante será comunicada por correspondência com aviso de recebimento ou por correio eletrônico, nos endereços informados na Cláusula 8.5., deste Contrato de Alienação Fiduciária, acerca da data, local e horário de realização do leilão; e  d) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.  6.1.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor da dívida vinculado ao Imóvel, conforme definido na Cláusula 6.2., alínea “b”, abaixo, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até então, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel por ela, Fiduciante, inclusive custas e emolumentos.  6.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:  a) valor do Imóvel é aquele mencionado na Cláusula 7.1., abaixo, ali incluído o valor das benfeitorias e acessões, ou o valor atribuído ao Imóvel pela Prefeitura Municipal competente para fins de apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, caso este seja superior ao valor do Imóvel definido na mencionada Cláusula 7.1. deste Contrato de Alienação Fiduciária quando da realização do leilão extrajudicial;  b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor atualizado das Obrigações Garantidas vinculadas ao Imóvel, conforme indicado na Cláusula 1.2., acima, e tornadas exigíveis, nele incluídas as prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente pro rata die até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado ou que deva ser efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (v) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já a tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (vi) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e  c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, compreendidos: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; e (iii) a comissão do leiloeiro. Todos e quaisquer custos relacionados à transferência da posse, guarda e/ou consolidação da propriedade dos imóveis alienados correrão por conta da Fiduciante e a estas não serão devidas qualquer compensação pecuniária pela Fiduciária em razão de tal transferência. A Fiduciária não está obrigada a utilizar recursos próprios e está isenta de qualquer responsabilidade, financeira ou de qualquer natureza, para o cumprimento de suas obrigações oriundas deste Contrato, salvo mediante o reembolso previsto na alínea “d” abaixo;  d) toda e qualquer despesa necessária a boa formalização do presente Contrato, seus anexos, bem como aquelas decorrentes de seu registro junto aos cartórios e entidades competentes, assim como qualquer outra despesa necessária a segurança, comprovação da existência e regularidade da garantia ora constituída, desde que devidamente comprovadas, serão suportadas pela Fiduciante. A Fiduciante deverá (i) pagar ou reembolsar, mediante comprovação da Fiduciária quaisquer custos e despesas razoavelmente incorridos em relação à elaboração, desenvolvimento, negociação, celebração e exercício do presente Contrato e de quaisquer aditamentos ou qualquer outro tipo de modificação das disposições do presente Contrato e à realização de quaisquer medidas aqui estabelecidas e (ii) pagar ou reembolsar, mediante comprovação, a Fiduciária por quaisquer custos ou despesas incorridas em relação à excussão, tentativa de excussão ou à preservação de direitos estabelecidos no âmbito do presente Contrato, incluindo honorários advocatícios. Os custos e despesas mencionados acima incluem quaisquer despesas incorridas pela Fiduciária nos termos dos itens (i) e (ii) acima, bem como custos de contratação de contadores e/ou outros profissionais terceirizados, incluindo leiloeiros profissionais, observado que a Fiduciária não estará obrigado a utilizar recursos próprios para pagamento de tais despesas. Todos os valores devidos nos termos do presente instrumento para fins de leilão e consolidação da propriedade em nome da Fiduciária e/ou a terceiros, mediante comprovação, deverão ser pagos em até 5 (cinco) Dias Uteis contados da solicitação de pagamento pela Fiduciária. As disposições desta Cláusula permanecerão vigentes mesmo após a rescisão ou término deste Contrato e do pagamento das obrigações devidas nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias e do presente Contrato.  6.3. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel previsto na Cláusula 7.1., abaixo, será realizado um segundo leilão.  6.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão:  a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, juntamente com as despesas, conforme descritos nas alíneas “b” e “c” da Cláusula., 6.2, supra, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 6.5, abaixo, desde que observada a Cláusula 6.8, abaixo; e  b) na ausência de lance superior ou igual ao valor da dívida vinculada ao Imóvel, juntamente com as despesas, conforme descritos nas alíneas “b” e “c” da Cláusula 6.2., acima, a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, e a dívida equivalente ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel, conforme montante estabelecido na Cláusula 1.2, acima, será considerado extinta perante a Fiduciante e terceiros, hipótese na qual a Fiduciária estará exonerada da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia relacionada ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel. Liquidadas ou extintas Obrigações Garantidas vinculadas ao Imóvel, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará o respectivo termo de quitação do valor correspondente à fração das Obrigações Garantidas vinculada ao Imóvel, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor da dívida nesta data, outorgando à Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, a mais ampla, plena, rasa e geral quitação do valor correspondente às Obrigações Garantidas vinculadas ao Imóvel.  6.4.1. Também será extinta a dívida equivalente ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel se, no segundo leilão, não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto na Cláusula 6.4., alínea “b” acima, conforme aplicável.  6.5. Valor Superior à Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, se aplicável, desde que observado o disposto na Cláusula 6.8, abaixo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante, sob pena de execução específica.  6.6. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão, respeitada a continuidade das locações e observados os termos da Cláusula 3.11. acima, requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada (i) a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ou (ii) o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária.  6.7. Alteração de Legislação: Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes concordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.  6.8. Cessão Fiduciária: Adicionalmente, por meio do presente Contrato de Alienação Fiduciária, com fundamento no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e no artigo 17 e seguintes da Lei nº 9.514/97, a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária todos e quaisquer recursos que eventualmente sobejarem após a realização do primeiro ou do segundo leilão nos termos das Cláusulas acima, sendo que tais recursos serão utilizados pela Fiduciária para o adimplemento de eventual saldo das Obrigações Garantidas ainda existente após a excussão da Alienação Fiduciária.  CLÁUSULA SÉTIMA – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO  7.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, na presente data, para fins de leilão (“Valor de Avaliação do Imóvel”) é de R$ [•] ([•]), de modo que nas hipóteses das Cláusulas 6.4, alínea “b” e 6.5 deste Contrato de Alienação Fiduciária a extinção das Obrigações Garantidas restringir-se-á ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel, conforme montante indicado na Cláusula 1.2, acima.  7.1.1. As Partes convencionam que o Valor de Avaliação do Imóvel, definido nos termos da Cláusula 7.1., acima, será atualizado, até o dia 15 de março de cada ano (“Data de Atualização”), conforme o valor de mercado, que, para fins da presente garantia, será obtido por meio de laudo de avaliação emitido em periodicidade anual por qualquer das seguintes empresas: (a) Cushman Wakefield & Co.; (b) Colliers International; (c) Jones Lang La Salle; ou (d) CB Richard Ellis nos termos da Cláusula 7.1.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures 476 e das Cláusula 7.1.1 e seguintes das Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, sendo que a primeira atualização do Valor de Avaliação do Imóvel deverá ser realizada em 15 de março de 2024 (“Primeira Data de Atualização”).  7.1.2. O laudo de avaliação do Imóvel será arcado e providenciado pela Fiduciante, e deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua elaboração; (ii) ser entregue à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário das Debêntures e para a Securitizadora, com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Atualização, conforme definida acima; e (iii) ter como data base de referência (data de emissão do laudo) até o terceiro mês imediatamente anterior à Data de Atualização (exemplificativamente, na Primeira Data de Atualização, a data base de referência poderá ser, no máximo, 31 de dezembro de 2023).  7.1.3. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, o valor do Imóvel será considerado o valor mencionado na Cláusula 7.1 acima, sem qualquer atualização monetária.  7.1.4. Base de Cálculo. Para os fins e pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo único do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, as Partes ora declaram que o Valor de Avaliação do Imóvel, conforme disposto na Cláusula 7.1. acima, não é inferior ao respectivo valor venal e/ou valor que poderá ser utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, que será exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, uma vez que reconhecem que este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro público leilão.  7.1.5. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.  CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS  8.1. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato de Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.  8.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por este Contrato de Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos sucessores a qualquer título das Partes.  8.3. Prevalência da Tolerância ou Liberalidade: O disposto na Cláusula 8.1, acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.  8.4. Novação ou Modificação: A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.  8.5. Beneficiário das Indenizações: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como proprietária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, aplicando-se, no que couber, o quanto previsto na Cláusula 6.5 do presente Contrato de Alienação Fiduciária.  8.5.1. Destinação das Indenizações: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a Cláusula 8.5., acima, for: (a) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante desde que observado o quanto disposto na Cláusula 6.8, deste Contrato de Alienação Fiduciária; ou (b) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.  8.6. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais despesas em decorrência de eventuais aditamentos ao presente Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas, de Oficial de Registro de Imóveis e de Oficial de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.  8.6.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, bem como requerem ao Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.  8.7. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por e-mail ou por telegrama. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço.  Se para a Fiduciante e as Devedoras:  Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César  CEP 01.228-200, São Paulo/SP  At.: Alessandro Poli Veronezi  Telefone: (11) 3159-3727  E-mail: alessandro.veronezi@generalshopping.com.br  Se para a Fiduciária:  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi  CEP: 04.534-004, São Paulo/SP  At.: Maria Carolina Abrantes  Telefone: (21) 3514-0000  E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br  Se para a Securitizadora:  TRUE SECURITIZADORA S.A.  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 11, Itaim Bibi  CEP: 04.506-000, São Paulo/SP  At.: Sr. Arley Custódio Fonseca  Telefone: (11) 3071-4475  E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br  8.8. Independência das Cláusulas: Se qualquer disposição deste Contrato de Alienação Fiduciária for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste Contrato de Alienação Fiduciária será afetada como consequência disso e, portanto, as disposições restantes deste Contrato de Alienação Fiduciária permanecerão em pleno vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não estivesse contida neste Contrato de Alienação Fiduciária.  8.9. Obrigações Adicionais: As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeito aos termos e condições aqui previstos, a praticar todos os atos que forem razoavelmente necessários ou recomendáveis para possibilitar o registro ou a conclusão das operações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária.  8.10. Efeito Vinculativo: O presente Contrato de Alienação Fiduciária é vinculativo e reverterá em benefício das Partes e de seus respectivos sucessores e cessionários, ficando ressalvado que qualquer cessão realizada por qualquer uma das Partes, a qualquer título, estará condicionada ao prévio consentimento por escrito das demais Partes. Qualquer tentativa de cessão ou outra forma de transferência que seja realizada sem a obtenção do consentimento aqui tratado será nula e sem efeito.  8.11. Vigência: O presente Contrato de Alienação Fiduciária vigerá a partir da data de sua assinatura até que estejam cumpridas todas as obrigações nele previstas.  8.12. Título Executivo Extrajudicial: Este Contrato de Alienação Fiduciária constitui um título executivo extrajudicial para todos os fins dos artigos 497, 784 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”) e as obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária poderão ser objeto de execução específica, nos termos do disposto nos artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária  8.13. Dia Útil: Para fins deste Contrato de Alienação Fiduciária, “Dia Útil” significa qualquer dia em que não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na república federativa do Brasil.  8.14. Certidões: A Fiduciante apresenta, neste ato, (a) a certidão de propriedade, negativa de ônus e de alienações do Imóvel, emitida em [•] de [•] de [•] pelo Registro de Imóveis competente; (b) a certidão negativa de débitos trabalhistas, expedida sob nº [•] pelo Tribunal Superior do Trabalho, em [•] de [•] de [•]; e (c) a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida sob nº [•] pela Receita Federal, em [•] de [•] de [•].  8.15. Aditamentos: As Partes acordam que sempre dependerá de aprovação prévia dos titulares das Debêntures 476 e dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia, qualquer alteração ao presente Contrato de Alienação Fiduciária. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia de Titulares dos CRI e/ou Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar a alteração deste Contrato de Alienação Fiduciária, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas do Cartório de Registro de Imóveis competente; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes; ou (iii) decorrer de correção de erro formal; desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii) e (iii) acima, não acarretem qualquer prejuízo à Fiduciária, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas 476 e a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas.  8.16. Autorizações: O presente instrumento é celebrado de acordo com as deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Fiduciante, realizada em 20 de dezembro de 2022, na qual, dentre outros, foi deliberada e aprovada a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel.  CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO  9.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Alienação Fiduciária é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.  9.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato de Alienação Fiduciária, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.  E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presentes instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, e para um só efeito, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.  São Paulo, [•] de [•] de 2023  (restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  (Página de assinaturas 1/2 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre Loa Administradora e Incorporadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com a interveniência de True Securitizadora S.A., e Bavi Administradora e Incorporadora S.A.)  LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.  Fiduciante  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  Fiduciária  (Página de assinaturas 2/2 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre Loa Administradora e Incorporadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com a interveniência de True Securitizadora S.A., e Bavi Administradora e Incorporadora S.A.)  TRUE SECURITIZADORA S.A.  Interveniente Anuente  BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.  Interveniente Anuente  TESTEMUNHAS:  ANEXO I. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA  Fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do empreendimento denominado “Outlet Premium Imigrantes”, localizado na Estrada da Cama Patente, s/n, objeto da matrícula nº 67.462, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo (“Imóvel”), o qual, em sua totalidade, possui a seguinte descrição:  “Parte da Área C, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Inicia-se no ponto 25 localizado na intersecção entre o alinhamento predial da Estrada da Cama Patente com a divisa de Jorge Scaff e a área ora descrita, desse ponto segue em reta na distância de 59,63 metros no rumo SW 26º07’03’’ NE, daí deflete a esquerda e segue em reta a distância de 150,38 metros no rumo SW 24º43’28’’ NE, confrontando a direita nessas duas últimas distâncias com propriedade de Jorge Scaff, até o ponto 5; nesse ponto deflete a esquerda e segue em reta a distância de 61,35 metros no rumo SE 47º18’42’’ NW; daí deflete a esquerda e segue em reta a distância de 415,97 metros no rumo SE 57º26’15’’ NW, confrontando a direita com propriedade de Jorge Scaff até o ponto 80; daí deflete a esquerda e segue em reta confrontando com Sigismundo Ballotim a distância de 22,02 metros no rumo NE 42°14'19" SW até o ponto 79; daí deflete a esquerda e segue em linha quebrada contrastando com Sigismundo Ballotim nas seguintes medidas e rumos: 100,62 metros no rumo NW 50º16’05’’ SE até o ponto 78; 56,02 metros no rumo NW16º10’13’’ SE até o ponto 77; 65,27 metros no rumo NW 30º34’20’’ SE até o ponto 76; 14,47 metros no rumo NE 49º55’54’’ SW até o ponto 38; daí segue confrontando com a área B-1 a ser desapropriada pela DERSA S/A nas seguintes medidas e azimutes 62,95 metros e azimute 144°10'17" até o ponto 39: 12,30 metros e azimute 147°39'02" até o ponto 40; 15,96 metros e azimute 136º26’26’’ até o ponto 41; 12,00 metros e azimute 158º39’57’’ até o ponto 42; 14,61 metros e azimute 173º02’22’’ até o ponto 43; 10,87 metros e azimute 183º56’19’’ até o ponto 44; 11,78 metros e azimute 193º20’27’’ até o ponto 45; 9,26 metros e azimute 209º37’25” até o ponto 46; 10,65 metros e azimute 225º11’04’’ até o ponto 47; 7,69 metros e azimute 241º45’58’’ até o ponto 48; 8,46 metros e azimute 180º03’06’’ até o ponto 49; 7,91 metros e azimute 192º13’04’’ até o ponto 50; 6,29 metros e azimute 168º08’47’’ até o ponto 51; 14,36 metros e azimute 128º10’28’’ até o ponto 52; 22,99 metros e azimute 127º06’56’’ até o ponto 53; 19,43 metros e azimute 146º43’12’’ até o ponto 54; 3,08 metros e azimute 146º43’12’’ até o ponto 55; 35,24 metros e azimute 130º57’06’’ até o ponto 56; 37,98 metros e azimute 129º14’07’’ até o ponto 57; 20,16 , metros e azimute 109º58’06’’ até o ponto 58; 21,51 metros e azimute 197º59’24’’ até o ponto 59: nesse ponto deflete a esquerda e segue em reta na distância de 31,94 metros e azimute 127º15’30’’ confrontando a direita com a Estrada de Cama Patente para a qual frente, até o ponto 25 onde teve início a presente descrição, encerrando a área total de 54.959,87 metros quadrados.  Registros e Averbações: sobre a referida matrícula encontram-se registrados e averbados as seguintes disposições: Av.1 de 29/03/2016 – Transporte: de averbação feita na matrícula nº 7.047 conforme declaração nº DV/48/00039/13, processo nº 48-10048/13 da CETESB – Companhia pelo qual vincula-se a área objeto da presente matrícula, (e o imóvel da matricula 18.320 deste Registro Imobiliário), (Matricula 7.047 com área de 121.175,10 metros quadrados) e (Matricula 18.320 com área de 5557,50 metros quadrados), com área total de terreno de 126.732,60 metros quadrados, localizados respectivamente na Estrada Cama Patente s/n° - Área C, no Bairro dos Alvarenga, e Rua Onze, no Lote n° 08, da Quadra n° 23, no Billing’s Park, em Riacho Grande, ambos em São Bernardo do Campo/SP, ao projeto de desdobro de área e regularização de construção, para fins comerciais, com o seguinte quadro de áreas: “Área Total da Gleba: 121.175,10 metros quadrados, sendo 41.823,55 metros desapropriado pelo DERSA e 7.997,10 metros quadrados da Estrada Cama Patente, ficando 71.354,45 metros quadrados como área remanescente, sendo desdobrada em 03 áreas a seguir: Área A = Terreno: 14.433,11 metros quadrados; Área Construída 126,85 metros quadrados; Área B = Terreno: 1.961,47 metros quadrados; Área C = Terreno: 54.959,87 metros quadrados; Área Construída 83,19 metros quadrados, ficando o imóvel referente à Matricula 18.320 com 5.557,50 metros quadrados de terreno, será destinado, única e exclusivamente à Compensação Ambiental do empreendimento em referência; e para as finalidades da Legislação de Proteção aos Mananciais Metropolitanos, onde não será admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento da área acima especificada, salvo mediante prévia Declaração expedida pela CETESB, e de acordo com os parágrafos 1° e 2° do artigo 1° e parágrafo único do artigo 9° da Lei Estadual 13.579/09, e parágrafo único do artigo 1° do Decreto estadual 55.342/10, deve-se registrar que este imóvel está inserido no Compartimento Ambiental Corpo Central I, em Área de Intervenção classificada como Área de Ocupação Dirigida/Subárea de Ocupação Urbana Controlada — AOD/SUCt, e no Compartimento Ambiental Taquacetuba/Bororé, na área Intervenção classificada como Área de Ocupação Dirigida/Subárea de Conservação Ambiental — AOD/SCA, onde incidem as restrições estabelecidas nos artigos 10, 11, 14, 20, 21, 24, 26, 27, Parágrafo 1° do artigo 40, Parágrafo 7° do artigo 59, da Lei Estadual 13.579/09.”; Av.2 de 29/03/2016 – Desmembramento: para constar que referido imóvel foi desmembrado de imóvel objeto da matrícula nº 7.047 em 15/05/1978; R.3 de 11/05/2021 – Compromisso de Compra e Venda: celebrado pela proprietária Catre – Participações Ltda. como promitente vendedora e OPI Mall Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Loa Administradora e Incorporadora Ltda. como promissária compradora, pelo valor histórico de R$ 30.000.000,00; Av.4 de 03/11/2021 – Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental: pela qual OPI Mall Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. assume o compromisso de recuperação ambiental a ser executada; Av.5 de 03/11/2021 – Vinculo: pelo mesmo requerimento mencionado no Av.4 vincula-se a área objeto da referida matrícula com área de terreno de 54.959,87m², situado na Estrada da Cama Patente, designado como Área C, Parte de Área C, Parte de Área C em São Bernardo do Campo/SP com área a demolir de 83,19m² a construir de 50.675,22m², 31.38% de área permeável e 11,38% de área vegetada constante do processo CETESB nº 48/00521/20 para as finalidades da Legislação de Proteção aos Mananciais Metropolitanos, onde não será admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento diferente do aprovado, salvo mediante prévia Declaração expedida pela CETESB, e de acordo com os parágrafos 1° e 2° do artigo 1° e parágrafo único do artigo 9° da Lei Estadual 13.579/09, e parágrafo único do artigo 1° do Decreto estadual 55.342/10, deve-se registrar que este imóvel está inserido no Compartimento Ambiental Corpo Central I, em Área de Ocupação Dirigida – AOD, na subárea denominada Subárea de Ocupação Urbana Consolidada - SUCt, onde incidem sobre o imóvel as restrições estabelecidas nos artigos 9, 10, 24, 27, Parágrafo 1° do artigo 40, Parágrafo 7° do artigo 59, da Lei Estadual 13.579/09.”  ANEXO II. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS  Para os fins dos artigos 24 da Lei nº 9.514/97 e artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas, assumidas pelas Devedoras nas respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, têm suas características devidamente descritas abaixo:  (i) Debêntures 476  a) Valor Total da Emissão das Debêntures 476: O valor total da Emissão é de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures 476 (conforme abaixo definido) (“Valor Total da Emissão das Debêntures 476”). O Valor Total da Emissão das Debêntures 476, deduzidos os eventuais descontos e/ou compensações previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476, será desembolsado, pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta Restrita Debêntures, na Conta Vinculada e será liberado à Loa nos termos e condições previstos neste Contrato;  b) Valor Nominal Unitário das Debêntures 476: O valor nominal unitário de cada Debênture 476 é de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures 476 (“Valor Nominal Unitário das Debêntures 476”).;  c) Quantidade de Debêntures 476 emitidas: Serão emitidas 70.000 (setenta mil) Debêntures 476;  d) Séries das Debêntures 476: A Emissão das Debêntures 476 será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures 476: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures 476 será o dia 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures 476”);  f) Espécie. As Debêntures 476 serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações.  g) Atualização Monetária das Debêntures 476: O Valor Nominal Unitário das Debêntures 476 ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 476 será atualizado monetariamente, pela variação acumulada do índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, aplicado mensalmente, nas datas de atualização previstas na Escritura de Emissão de Debêntures 476, calculado da forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476”);  h) Remuneração das Debêntures 476: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, incidirão juros prefixados equivalentes a 9,70% (nove inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (“Remuneração das Debêntures 476”). A Remuneração das Debêntures 476 será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476) (inclusive) até (i) a Data de Pagamento das Debêntures 476 (conforme definido abaixo) em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 (conforme definido abaixo), o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476 ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476 (conforme definido abaixo); ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures 476 (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures 476 será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  i) Encargos Moratórios das Debêntures 476: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 476, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Loa e/ou pela Fiadora de qualquer quantia devida aos Debenturistas 476, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Loa e/ou pela Fiadora, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) a multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento (“Encargos Moratórios das Debêntures 476”);  j) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures 476: As Debêntures 476 têm prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures 476”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476;  k) Pagamento da Remuneração das Debêntures 476: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures 476 será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, de acordo com as datas de pagamento previstas da Escritura de Emissão de Debêntures 476 (cada uma, uma “Data de Pagamento das Debêntures 476”);  l) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento das Debêntures 476, conforme previstas no cronograma de pagamentos, constante da Escritura de Emissão de Debêntures 476, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476 (conforme abaixo definido);  m) Local de Pagamento das Debêntures 476: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures 476 serão efetuados pela Fiduciante no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pelo Balcão B3, para as Debêntures 476 custodiadas eletronicamente no Balcão B3; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Debêntures 476 que não estejam custodiadas eletronicamente no Balcão B3;  n) Repactuação Programada das Debêntures 476: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;  o) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão das Debêntures 476 realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures 476, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, o valor devido pela Fiduciante será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 que serão resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures 476, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento das Debêntures 476 imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476; e (ii) dos Encargos Moratórios das Debêntures 476 e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures 476, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, se houver. Não está previsto o pagamento de prêmio por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 obedecerá os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  p) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério e (a) a qualquer tempo; ou (b) nas hipóteses de recomposição do LTV (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), nos termos da Cláusula 7.1.5.5 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, e de Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), nos termos da Cláusula 7.1.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures 476, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476, o valor devido pela Fiduciante será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento das Debêntures 476 imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476; e (ii) dos Encargos Moratórios das Debêntures 476 e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures 476, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476, se houver. Não está previsto o pagamento de prêmio por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476 obedecerá os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  q) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures 476, que será endereçada a todos os Debenturistas 476, sem distinção, sendo assegurada a igualdade de condições para todos os Debenturistas 476 para aceitar ou não a oferta de resgate antecipado das Debêntures 476 de que forem titulares (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476”). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476 será operacionalizada de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476; e  r) Aquisição Facultativa das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, adquirir Debêntures 476 no mercado secundário, desde que observadas as eventuais regras expedidas pela CVM e na Resolução CVM nº 77, de 29 de março de 2022, devendo tal fato, se assim exigido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Fiduciante. As Debêntures objeto deste procedimento poderão, a critério da Emissora, (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando recolocadas no mercado, farão jus a mesma Remuneração das demais Debêntures. Na hipótese de cancelamento das Debêntures, a Escritura de Emissão deverá ser aditada para refletir tal cancelamento.  (ii) Debêntures Privadas Loa  a) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa”);  b) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário de cada Debênture Privada Loa é de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa (“Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa”);  c) Quantidade de Debêntures Privadas Loa: Serão emitidas 30.000 (trinta mil) Debêntures Privadas Loa;  d) Séries das Debêntures Privadas Loa: A Emissão das Debêntures Privadas Loa será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa: 21 de dezembro de 2022;  f) Atualização Monetária das Debêntures Privadas Loa: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures Privadas Loa até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures Privadas Loa será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa, conforme o caso, a ser calculado de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa”);  g) Remuneração das Debêntures Privadas Loa: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, sendo tal percentual correspondente à taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures Privadas Loa”). A Remuneração das Debêntures Privadas Loa será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até (i) a Data de Pagamento em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado; ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures Privadas Loa, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures Privadas Loa será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa;  h) Encargos Moratórios das Debêntures Privadas Loa: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures Privadas Loa, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Loa de qualquer quantia devida à Debenturista das Debêntures Privadas Loa, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento;  i) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures Privadas Loa: As Debêntures Privadas Loa têm prazo de vigência de 3.645 (três mil, seiscentos e quarenta e cinco) dias a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures Privadas Loa”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado.;  j) Pagamento da Remuneração das Debêntures Privadas Loa: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures Privadas Loa será paga, a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de fevereiro de 2023, e os demais pagamentos conforme datas de pagamento previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa ;  k) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento, conforme previstas no cronograma de pagamentos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa;  l) Local de Pagamento das Debêntures Privadas Loa: Os pagamentos devidos pela Loa em decorrência da Emissão das Debêntures Privadas Loa serão depositados em conta corrente de titularidade da Debenturista das Debêntures Privadas Loa, conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa;  m) Repactuação Programada das Debêntures Privadas Loa: As Debêntures Privadas Loa não serão objeto de repactuação programada;  n) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa: A qualquer momento a partir da Data de Emissão, a exclusivo critério da Emissora, abarcando a totalidade das Debêntures, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, o valor devido pela Loa será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures Privadas Loa, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (“Valor do Resgate Antecipado”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Loa, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (“Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo”);  o) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá, nas hipóteses de recomposição do LTV ou do Índice Mínimo de Cobertura, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures Privadas Loa, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa, o valor devido pela Emissora das Debêntures Privadas Loa será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração Debêntures Privadas Loa, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Loa, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, de acordo com a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”);  p) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Loa: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures Privadas Loa, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que importará, consequentemente, no resgate antecipado total ou parcial dos CRI da 2ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa.  (iii) Debêntures Privadas Bavi  a) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão das Debêntures Privadas Bavi é de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) em 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi”);  b) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário de cada Debênture Privada Bavi é de R$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Bavi”);  c) Quantidade de Debêntures Privadas Bavi: Serão emitidas 40.000 (quarenta mil) Debêntures Privadas Bavi;  d) Séries das Debêntures Privadas Bavi: A Emissão das Debêntures Privadas Bavi será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi: 21 de dezembro de 2022;  f) Atualização Monetária das Debêntures Privadas Bavi: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Bavi será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi”), a ser calculado de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  g) Remuneração das Debêntures Privadas Bavi: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, sendo tal percentual correspondente à taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 2,71% (dois inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures Privadas Bavi”). A Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até (i) a Data de Pagamento em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo, o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado; ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures Privadas Bavi, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  h) Encargos Moratórios das Debêntures Privadas Bavi: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi de qualquer quantia devida à Debenturista das Debêntures Privadas Bavi, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento;  i) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures Privadas Bavi: As Debêntures Privadas Bavi têm prazo de vigência de 3.645 (três mil, seiscentos e quarenta e cinco) dias a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures Privadas Bavi”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi;  j) Pagamento da Remuneração das Debêntures Privadas Bavi: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será paga, a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de fevereiro de 2023, e os demais pagamentos conforme datas de pagamento previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  k) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento das Debêntures Privadas Bavi, conforme previstas no cronograma de pagamentos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi;  l) Local de Pagamento das Debêntures Privadas Bavi: Os pagamentos devidos pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi serão depositados em conta corrente de titularidade da Debenturista, conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  m) Repactuação Programada das Debêntures Privadas Bavi: As Debêntures Privadas Bavi não serão objeto de repactuação programada;  n) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi: A qualquer momento a partir da Data de Emissão, a exclusivo critério da Emissora, abarcando a totalidade das Debêntures, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi, o valor devido pela Bavi será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures Privadas Bavi, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (“Valor do Resgate Antecipado”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Bavi, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (“Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo”);  o) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi: A Emissora das Debêntures Privadas Bavi poderá, nas hipóteses de recomposição do LTV ou do Índice Mínimo de Cobertura, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures Privadas Bavi, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi, o valor devido pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração Debêntures Privadas Bavi, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Bavi, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, de acordo com a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”);  p) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi: A Emissora das Debêntures Privadas Bavi poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures Privadas Bavi, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que importará, consequentemente, no resgate antecipado total ou parcial dos CRI da 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi”), de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi.  ANEXO III. MODELO DO TERMO DE LIBERAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA  TERMO DE LIBERAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL  Pelo presente Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Termo de Liberação”), OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”), na qualidade de credora fiduciária da garantia constituída no âmbito [da emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, da [•]ª emissão da [•] / dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•] Séries da [•]ª Emissão da True Securitizadora S.A.], por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [•] de [•] de 2023 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), entre a Fiduciária, a LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.851.074/0001-16 (“Alienante”), e com a interveniência de TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”), formalizam e autorizam, neste ato e na melhor forma de direito, a LIBERAÇÃO, EXCLUSÃO e o CANCELAMENTO da alienação fiduciária objeto do R.[•], e do R.[•], constituída sobre o imóvel devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 67.462, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, cujos direitos reais atrelados aos imóveis pertencem à Alienante.  Dessa forma, fica a Alienante, a partir desta data, devidamente autorizada a levar este termo de liberação ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de formalizar o cancelamento da garantia, nos termos aqui estabelecidos.  São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  Fiduciária  TRUE SECURITIZADORA S.A.  Interveniente Anuente  ANEXO IV. MODELO DE PROCURAÇÃO OUTORGADA PELA FIDUCIANTE  Aos [•] dias, do mês de [•], do ano de [•], nesta Capital do Estado de São Paulo, a LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.851.074/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Outorgante”), por meio presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, sua bastante procuradora para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos respectivos atos constitutivos da Outorgante, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, datado de [•] de [•] de 2023 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o “Contrato”), com poderes para, atuando em conjunto ou isoladamente, (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo eventuais sucessores) necessário à preservação da garantia de alienação fiduciária constituída em favor da Fiduciária, sob o Contrato, inclusive poderes para (ii) registrar o Contrato e para averbar e registrar eventual aditamento acordado entre as partes nos cartórios de registro de imóveis competentes caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Outorgante, e (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento ordinário da Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento pelas respectivas devedoras, sendo tais eventos condições suspensivas para o exercício do mandato ora outorgado, nos termos do artigo 125 do Código Civil, praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo eventuais sucessores) para exercer seus direitos decorrentes da alienação fiduciária prevista no Contrato. O presente mandato é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, sendo sua outorga condição do negócio, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, com validade de até 1 (um) ano, devendo ser renovada com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência do vencimento, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.  (restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  (assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento) |

**ANEXO III**

**MINUTA DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **(OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES)**  **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**    I – PARTES    Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei nº 4.728/65”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), e dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), 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”), bem como das demais disposições legais aplicáveis, as partes:  BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.537.199/0001-94, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciante” ou “Bavi”);  E, de outro lado,  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da emissão das Debêntures 476 e de agente fiduciário da emissão dos CRI, atuando em nome e em benefício dos Debenturistas 476 (conforme abaixo definido) e da Securitizadora (conforme abaixo definida), neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”, “Oliveira Trust”, “Agente Fiduciário das Debêntures” ou “Agente Fiduciário dos CRI”);  E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:  TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora”);  LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.851.074/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Loa” e, quando em conjunto com a Bavi, denominadas como “Devedoras” e, quando em conjunto com a Bavi e com a Securitizadora, denominadas como “Intervenientes Anuentes”); e  TMF BRASIL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, 10º andar, Edifício Jacaranda, Sala 3, Tamboré, CEP 06460-040, inscrita no CNPJ sob o nº 23.103.490/0001-57, neste ato devidamente representada, na forma de seu contrato social (“Agente de Monitoramento”).  A Fiduciante, a Fiduciária e os Intervenientes Anuentes adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”.  II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES  1. Emissão de Debêntures 476  a) A Loa emitiu 70.000 (setenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para oferta pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (“Emissão de Debêntures 476” e “Debêntures 476”, respectivamente), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Loa, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Loa Debêntures 476”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Oferta Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 21 de dezembro de 2022 (“Escritura de Emissão de Debêntures 476”), entre a Loa, o Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante da comunhão de debenturistas titulares das Debêntures 476 (“Debenturistas 476”), entre outros, sendo que as Debêntures 476 serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Instrução CVM 476” e “Oferta Restrita Debêntures”).  b) A Oferta Restrita Debêntures será realizada com a intermediação de instituição financeira autorizada a operar no mercado financeiro e de capitais nacional (“Coordenador Líder”), sob o regime de garantia firme de colocação para o valor total da Emissão das Debêntures 476, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado entre a Loa, o Coordenador Líder, entre outros (“Contrato de Distribuição Debêntures”).  c) Os recursos líquidos obtidos pela Loa por meio da Emissão de Debêntures 476, serão destinados integral e exclusivamente para a construção, implantação e operação de um shopping center, diretamente pela Loa, denominado “Outlet Premium Imigrantes”, localizado na Estrada da Cama Patente, nº 2.355, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 67.462, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo (“Outlet Premium Imigrantes” e “Cartório RGI Imigrantes”, respectivamente). A totalidade dos recursos captados pela Loa por meio da Emissão de Debêntures 476 deverá ser integralmente destinada ao Outlet Premium Imigrantes, até a data de vencimento das Debêntures 476.  2. Emissão dos CRI  a) A Loa emitiu 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Debêntures Privadas Loa”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Loa, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Loa Debêntures Privadas”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 21 de dezembro de 2022, entre a Loa e a Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa”).  b) A Securitizadora subscreveu e integralizou a totalidade das Debêntures Privadas Loa, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Loa, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privada Loa), da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Loa em razão da emissão das Debêntures Privadas Loa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Loa, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Créditos Imobiliários Loa”).  c) A Bavi, emitiu 40.000 (quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“Debêntures Privadas Bavi”, e, quando em conjunto com as Debêntures Privadas Loa, denominadas como “Debêntures Privadas”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Bavi, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Bavi”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Bavi Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 21 de dezembro de 2022, entre a Bavi e a Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi”, e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, denominadas como “Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas” e, em conjunto com Escritura de Emissão de Debêntures 476, “Escrituras de Emissão de Debêntures”).  d) A Securitizadora subscreveu e integralizou a totalidade das Debêntures Privadas Bavi, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Bavi em razão da emissão das Debêntures Privadas Bavi, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Créditos Imobiliários Bavi”, e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Loa, denominados como “Créditos Imobiliários”).  e) A Securitizadora emitiu: (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Loa (“CCI Loa”), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da CCI Loa (“Instituição Custodiante”); e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Bavi (“CCI Bavi”, e, quando em conjunto com a CCI Loa, denominadas como “CCIs”), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.  f) As CCIs serão custodiadas pela Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei nº 10.931/04.  g) A Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), devidamente autorizada a desenvolver a atividade de aquisição de créditos imobiliários e posterior securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/22”).  h) A CCI Bavi, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Bavi, integrará o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª Emissão, 1ª Série, da Securitizadora (“CRI da 1ª Série”), e a CCI Loa, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Loa, integrará o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 62ª, 2ª Série, da Securitizadora (“CRI da 2ª Série” e, quando em conjunto com o CRI da 1ª Série, denominados respectivamente como “CRI” e “Emissão dos CRI”), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, da True Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust, na qualidade de agente fiduciário da comunhão dos titulares dos CRI (respectivamente, “Agente Fiduciário dos CRI” e “Titulares dos CRI”).  i) Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta Restrita CRI” e, quando em conjunto com a Oferta Restrita Debêntures, denominadas como “Operações”).  j) A Oferta Restrita CRI será realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de garantia firme de colocação para o valor total da Emissão dos CRI, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 62ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, da True Securitizadora S.A.”, celebrado entre as Devedoras, o Coordenador Líder e a Securitizadora (“Contrato de Distribuição CRI” e, em conjunto com o Contrato de Distribuição Debêntures, “Contratos de Distribuição”).  k) O presente instrumento é parte integrante das Operações, e deverá ser interpretado em conjunto com: (i) as Escrituras de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Distribuição; (v) os Contratos de Garantia (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures); (vi) os boletins de subscrição das Debêntures Privadas; e (vii) demais documentos ou aditamentos aos documentos relacionados às Operações, naquilo que for aplicável (em conjunto, “Documentos das Operações”).  3. Garantias  a) A Fiduciante é proprietária (i) da fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) da expansão do imóvel objeto da matrícula nº 13.861 do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo, que perfaz o empreendimento desenvolvido e existente no referido imóvel, denominado “Outlet Premium Bandeirantes”, localizado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Estrada Serra Azul s/nº (respectivamente “Imóvel” e “Outlet Premium Bandeirantes”).  b) A Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), ora constituída, as demais Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures), as Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures) e a Hipoteca Shopping Maia (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures) serão compartilhadas entre os Debenturistas 476, representados pelo Agente Fiduciário das Debêntures, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, na proporção do saldo devedor das Debêntures 476 e das Debêntures Privadas, respectivamente, nos termos do “Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantias”, celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de credor fiduciário das garantias, representante dos Debenturistas 476 e da Securitizadora, sendo o Agente Fiduciário dos CRI, e agindo em nome e em benefício dos Debenturistas 476 e dos Titulares dos CRI, a Securitizadora e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.103.490/0001-57, na qualidade de agente de monitoramento (“Contrato de Compartilhamento de Garantias”).  c) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.  Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária” ou “Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.  Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, que não sejam definidos de outra forma neste Contrato de Cessão Fiduciária, terão o significado a eles atribuído nas Escrituras de Emissão de Debêntures, conforme aplicável.  III – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES  CLÁUSULA PRIMEIRA – DA GARANTIA  1.1. Objeto: Em garantia do pontual e integral adimplemento de: (i) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa), devidos pela Loa nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e despesas e custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures Privadas Loa, da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa e das Garantias (conforme abaixo definido), inclusive aquelas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas Loa”); (ii) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), devidos pela Bavi nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e despesas e custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi e das Garantias, inclusive aquelas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas Bavi”); e (iii) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), devidos pela Loa nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures 476, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures 476, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários do Agente Fiduciário das Debêntures e despesas e custos comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário das Debêntures e/ou pelos Debenturistas 476 em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures 476, da Escritura de Emissão de Debêntures 476 e das Garantias, inclusive aquelas incorridas pelo Agente Fiduciário das Debêntures na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas 476” e, quando em conjunto com as Obrigações Garantidas Loa e as Obrigações Garantidas Bavi, denominadas como “Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, e dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, bem como das demais disposições legais aplicáveis, cede fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária, os Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), de acordo com os seguintes termos (“Cessão Fiduciária”):  (i) Direitos Creditórios Outlet Premium Bandeirantes: a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, respeitada a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Imóvel de sua propriedade, detidos contra lojistas do referido empreendimento e/ou de seu estacionamento (“Locatários”), decorrentes de contratos de locação, os quais compreendem os valores recebidos a título de aluguéis, cessão de direitos, remunerações por merchandising e uso do mall e outros de igual natureza, bem como aqueles decorrentes da locação de estacionamento do Imóvel, excluídos os valores necessários para o custeio das despesas (que não se confundem com os investimentos) que forem de titularidade da Fiduciante, tais como, mas não se limitando, a remuneração de administradora do condomínio, custeio de cotas de rateio de despesas comuns e tributos imobiliários proporcionais aos salões e demais espaços comerciais não locados (vacância), os valores que forem pagos pelos Locatários a título de cotas para o rateio das despesas comuns, contribuições a fundos de promoções, de reserva e outros fundos eventualmente constituídos, tributos imobiliários e quaisquer outros valores, ainda que pagos em conjunto com os aluguéis, que tenham destinação específica, e que não representem receitas da Fiduciante (“Direitos Creditórios”);  1.1.1. A Cessão Fiduciária ora constituída, com relação aos Direitos Creditórios, inclui, mas não se limita, à atualização monetária, aos juros remuneratórios, aos encargos moratórios, às multas, às penalidades, às indenizações, aos seguros, às garantias e demais encargos contratuais e legais que incidam ou venham a incidir sobre os Direitos Creditórios.  1.1.1.1. O Anexo I deste Contrato de Cessão Fiduciária reflete a relação dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, a partir de [mês] de [ano], sendo certo que o referido anexo deverá ser, a partir de janeiro de 2024, inclusive, atualizado anualmente pela Fiduciante e encaminhado à Fiduciária, caso aplicável, com cópia ao Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante dos Debenturistas 476, e à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, até o 5º (quinto) dia de março (ou no Dia Útil subsequente, conforme o caso), com o objetivo de refletir a relação atualizada dos Direitos Creditórios decorrentes do Outlet Premium Bandeirantes, de titularidade da Fiduciante, que passem a integrar a presente Cessão Fiduciária. O Anexo I atualizado nos termos desta Cláusula fará parte integrante deste Contrato de Cessão Fiduciária como se nele estivesse transcrito.  1.1.2. Observado o disposto na Cláusula 1.1.8 abaixo, caso a Fiduciante pretenda realizar qualquer alteração na forma de exploração do Imóvel que implique em mudança da natureza jurídica dos Direitos Creditórios, estas deverão submeter tal alteração à prévia e expressa anuência da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, e do Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante dos Debenturistas 476, os quais deverão observar as decisões tomadas em Assembleia Geral de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), e Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), respectivamente, nos termos previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures 476.  1.1.3. As Partes acordam, desde já, que, os Direitos Creditórios deverão ser recebidos na conta corrente nº 63712-3, agência 8541, mantida junto ao banco Itaú Unibanco, de titularidade da Fiduciante (“Banco Depositário” e “Conta Arrecadadora”).  1.1.4. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das garantias constituídas em favor da Fiduciária, conforme previstas nas Escrituras de Emissão de Debêntures, fica desde já estabelecido que tais garantias asseguram o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, podendo ser excutidas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão de garantias será estabelecida exclusivamente pelos Intervenientes Anuentes, em conjunto com a Fiduciária, de acordo com os termos e condições do Contrato de Compartilhamento de Garantias.  1.1.5. A Cessão Fiduciária permanecerá íntegra e em pleno vigor até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o que somente poderá ser atestado pelo Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante dos Debenturistas 476, e/ou pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, independente da execução de outras garantias, sem necessidade de comunicação ou notificação.  1.1.6. A Cessão Fiduciária resolver-se-á quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas, após o qual a posse indireta, a propriedade resolúvel e fiduciária dos Direitos Creditórios retornarão à Fiduciante, de pleno direito.  1.1.7. 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 Creditórios, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º, da Lei nº 4.728/65.  1.1.8. Ainda, as Partes declaram-se cientes de que a Fiduciante poderá alterar a forma de exploração da área de estacionamento do Imóvel, ficando a Fiduciante desde já autorizada a alterar a estrutura de exploração do estacionamento, por exemplo por meio da constituição de um consórcio ou por meio de locação da área para uma empresa especializada em operações desta natureza. Na hipótese ora tratada, a Fiduciante deverá notificar a operadora responsável pela exploração do estacionamento a respeito da presente Cessão Fiduciária, provendo para que o presente Contrato de Cessão Fiduciária seja integralmente observado, especialmente quanto ao disposto na Cláusula Quinta abaixo em relação à arrecadação dos Direitos Creditórios, ficando acordado entre as Partes que apenas os valores líquidos decorrentes de referida exploração serão objeto da Cessão Fiduciária.  1.2. Transferência de Titularidade: A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios, pela Fiduciante à Fiduciária, entra em vigor na presente data e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.  1.3. Cumprimento Parcial das Obrigações Garantidas: O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente no âmbito do presente Contrato de Cessão Fiduciária.  1.4. Registro: A Fiduciante deverá, às suas expensas, (i) protocolar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, e seus eventuais aditamentos, para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes (“Cartórios de RTD”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da presente data; e (ii) registrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos nos Cartórios de RTD no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data deste Contrato de Cessão Fiduciária ou de seus eventuais aditamentos, conforme o caso. A Fiduciante se obriga a encaminhar à Fiduciária, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário das Debêntures, 1 (uma) cópia digital (formato .PDF) deste Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, contemplando o registro nos Cartórios de RTD, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo registro nos Cartórios de RTD.  1.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.4, acima, caso a Devedora, ao término do prazo acordado, ainda não tenha apresentado evidência de ter levado este instrumento a registro, poderá a Fiduciária, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Fiduciante.  1.5. Tributos: Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições, taxas ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais (“Tributos”), bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador o presente Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Fiduciante e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre este Contrato de Cessão Fiduciária, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador este Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos.  1.5.1. Toda e qualquer despesa comprovadamente incorrida por qualquer das Partes na preparação, celebração, aditamento ou registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser paga pela Fiduciante, inclusive e especialmente a decorrente do registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.  CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS  2.1 Características das Obrigações Garantidas: Para os fins dos artigos 18 e 24 da Lei nº 9.514/97 e artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas, assumidas pelas Devedoras nas respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, têm suas características devidamente descritas no Anexo III a este Contrato de Cessão Fiduciária. Em caso de conflito entre as descrições das Obrigações Garantidas e os termos e condições das respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, prevalecerão os termos e condições das respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures.  2.2. Demais características: As demais características das Debêntures 476 e das Debêntures Privadas e, consequentemente, das Obrigações Garantidas, estão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, respectivamente, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.  CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS  3.1. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara, nesta data, que:  (a) é sociedade anônima devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;  (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações societárias necessárias à celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e à constituição da Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios de sua titularidade, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;  (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu respectivo nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;  (d) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, o cumprimento de suas respectivas obrigações, não infringem ou contrariam (i) o seu estatuto social; (ii) qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte; e (iii) nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos ou a sua rescisão; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto por aqueles já existentes na presente data e pela Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios de sua titularidade; ou (3) qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete à Fiduciante ou quaisquer de seus respectivos bens e/ou propriedades;  (e) os instrumentos que formalizam os Direitos Creditórios, consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos e valores indicados na presente Cessão Fiduciária;  (f) tem todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que, a Fiduciante não tem conhecimento acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas, exceto por aquelas cuja renovação esteja sendo questionadas de boa-fé e de modo tempestivo nas esferas administrativa e/ou judicial;  (g) é a legítima titular dos Direitos Creditórios, os quais, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato de Cessão Fiduciária, inexistindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão Fiduciária ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios em garantia das Obrigações Garantidas;  (h) inexistem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que possam afetar negativamente os Direitos Creditórios ou o presente Contrato de Cessão Fiduciária;  (i) inexistem gravames ou ônus sobre o Imóvel, ressalvado aqueles constituídos, ou a serem constituídos no âmbito das Operações;  (j) inexistem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada ao Imóvel, que possam causar um Impacto Adverso Relevantes sobre os Direitos Creditórios, o Imóvel ou o presente Contrato de Cessão Fiduciária; e  (k) observa a regulamentação social referente à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão e incentivo à prostituição;  (l) observa a legislação e regulamentação relativas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (inclusive aquela pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente) que afetem as garantias (“Legislação Socioambiental”) e a regulamentação trabalhista e previdenciária, exceto nos casos em que a não observância não resulte em um Impacto Adverso Relevante ou em efeito adverso na situação reputacional da Fiduciante;  (m) observa a regulamentação social referente à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, incentivo à prostituição; e  (n) observa, cumpre e/ou faz cumprir, por si, e seus administradores, no estrito exercício das respectivas funções em nome da Fiduciante, qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterado, o Decreto-Lei nº 2.848 de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado; a Lei nº 8.429 de 2 de junho de 1992, conforme alterada pela Lei nº 14.230, de 25 de outubro de 2021; o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; a Lei 9.613, de 3 de março de 1998, emendada pela Lei nº 12.683 de 9 de julho de 2012; a Lei nº 12.846 de 1 de agosto de 2013, conforme alterada; de qualquer outra Lei em combate à corrupção e lavagem de dinheiro aplicável no Brasil (em conjunto, “Leis Anticorrupção”), (i) adotando políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima; (ii) envidando melhores esforços para dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de suas atuações; (iii) abstendo-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não.  3.2. Sem prejuízo das demais declarações prestadas no âmbito das respectivas Escrituras de Emissão e nos demais Documentos das Operações, conforme aplicável, as Devedoras, a Fiduciária, a Securitizadora e o Agente Fiduciário das Debêntures, de forma individual e não solidária, declaram, que, nesta data:  (a) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações societárias necessárias à celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;  (b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seus respectivos nomes, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;  (c) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, o cumprimento de suas respectivas obrigações, não infringem ou contrariam (i) os seus respectivos contratos sociais; (ii) qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes; e (iii) nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos ou a sua rescisão; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante e Devedoras, exceto por aqueles já existentes na presente data e pelas garantias constituídas no âmbito das Operações; ou (3) qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete às Devedoras, à Fiduciante ou quaisquer de seus respectivos bens e/ou propriedades;  (d) este Contrato de Cessão Fiduciária e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Fiduciante, conforme aplicável, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil; e  (e) as declarações e informações contidas neste Contrato de Cessão Fiduciária em relação à Fiduciante, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.  3.3. Para fins deste Contrato de Cessão Fiduciária, “Impacto Adverso Relevante” significa qualquer evento ou situação que possa causar (a) qualquer efeito adverso na situação financeira ou operacional da Fiduciante, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, conforme aplicável; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Fiduciante de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária.  CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE  4.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a:  (a) não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção ou promessa de compra ou venda, dispor, constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar, judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;  (b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios, tampouco qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito real da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária;  (c) não modificar a forma de cálculo da receita líquida advinda, exceto por determinação legal: (i) dos contratos que formalizam os Direitos Creditórios; ou (ii) da exploração comercial das respectivas áreas comuns ou privativas do Imóvel, que possam resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da referida receita líquida. O disposto nesta alínea não prejudica a negociação ou renegociação dos termos dos instrumentos que formalizam os Direitos Creditórios, tampouco a discricionariedade da Fiduciante de promover descontos, exclusivamente no que se refere à parcela objeto da presente Cessão Fiduciária, rescisões, despejos, confissões de dívida, acordos, alterações no tenant mix de lojistas, divisão quanto a futuros lojistas e demais alterações efetivadas no curso normal dos negócios do Imóvel;  (d) assegurar que a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Creditórios seja direcionada para a Conta Arrecadadora, nos termos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária;  (e) manter a Cessão Fiduciária sempre existente, válida e exequível;  (f) prestar à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento de solicitação, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da cessão fiduciária aqui constituída que estejam em seu poder;  (g) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, (a) por si, (b) seus respectivos funcionários, e administradores no exercício de suas funções bem como representantes, no caso dos mencionados no item “(b)”, se agindo em seu nome e benefício, as Leis Anticorrupção, devendo (i) envidar melhores esforços para dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de suas atuações; (ii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (iii) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar o Agente Fiduciário das Debêntures e a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu conhecimento;  (h) observar, cumprir e/ou fazer cumprir a Legislação Socioambiental, as normas e leis trabalhistas e previdenciárias e social, exceto, em qualquer caso, cujo descumprimento não resulte em um Impacto Adverso Relevante ou em efeito adverso relevante na situação reputacional da Fiduciante;  (i) não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;  (j) notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações prestadas no presente instrumento tornem-se total ou parcialmente, inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas;  (k) celebrar todos os documentos e tomar todas as medidas necessárias à constituição da Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios e à efetivação do recebimento dos Direitos Creditórios na Conta Arrecadadora;  (l) tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato de Cessão Fiduciária, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária;  (m) efetuar o recolhimento de todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes dos Direitos Creditórios e da presente Cessão Fiduciária e que seja de sua responsabilidade, exceto (i) por aqueles relacionados ao “Programa de Recuperação Fiscal – REFIS”, “Programa Especial de parcelamento de Impostos – REFIS Estadual” e o “Programa de Parcelamento Especial – PAES” ou a qualquer outro acordo de pagamento de impostos com qualquer entidade governamental brasileira; e/ou (ii) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo;  (n) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto (a) por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens discutidos nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa; ou (b) nos casos em que o descumprimento não resulte em um Impacto Adverso Relevante;  (o) manter ou obter a dispensa de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças, inclusive ambientais, necessárias para a realização das atividades da Fiduciante, exceto (a) por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial, e desde que, dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Fiduciante comprove a (1) existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Fiduciante até a renovação; ou (2) obtenção da referida licença ou autorização ou (b) cuja ausência de autorização, alvará e/ou licença não resulte em um Impacto Adverso Relevante; e  (p) notificar a Fiduciária, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, com cópia para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário das Debêntures, a respeito da ocorrência de qualquer fato, ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que afetem material e negativamente os Direitos Creditórios e/ou ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, ou que possam de qualquer forma afetar a higidez da presente garantia, desde que a Fiduciante tenha sido devidamente cientificada, sob qualquer forma e/ou notificada, bem como defender-se de forma tempestiva de modo a preservar os direitos e prerrogativas da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios, conforme previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária.  4.1.1. Não se incluem nas vedações contidas nas alíneas “b” e “c” da Cláusula 4.1 acima, os atos de administração ordinária do Imóvel ou dos contratos que dão origem aos Direitos Creditórios, entendendo-se como tal, exemplificativamente, as negociações e rescisões dos referidos contratos, a concessão de descontos e o pagamento de despesas, a propositura de ações de despejo, realização de acordos e confissões de dívida, desde que não prejudique as obrigações relativas ao atendimento do Índice Mínimo de Cobertura, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas.  4.2. Documentos Comprobatórios: As Partes estabelecem que a Fiduciante será a responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos (incluindo aditamentos), que evidenciem a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios (“Documentos Comprobatórios”).  4.2.1. A Fiduciante aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representante legal, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios (“Fiéis Depositários”), ficando obrigada a apresentá-los à Fiduciária, sempre que solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venha a causar à Fiduciária por descumprimento ao disposto nesta Cláusula 4.2, nos termos do artigo 652 do Código Civil.  4.2.2. Não obstante o disposto na Cláusula 4.2.1., acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação nesse sentido.  CLÁUSULA QUINTA – DA ARRECADAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E SUA ADMINISTRAÇÃO  5.1. Arrecadação dos Direitos Creditórios: A Fiduciante fica desde já obrigada a notificar os devedores dos Direitos Creditórios, conforme o Anexo II ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, (i) informando-os acerca da realização da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, e (ii) instruindo-os a realizar os pagamentos dos respectivos Direitos Creditórios por eles devidos na Conta Arrecadadora, ou em outra conta corrente que a Fiduciária venha indicar (agindo mediante instrução da Securitizadora e do Agente Fiduciário das Debêntures) ou por meio de cobrança de boletos bancários emitidos para pagamento junto ao Banco Depositário.  5.1.1. A Fiduciante desde já se obriga a realizar a notificação referida na Cláusula 5.1., acima, em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do presente Contrato, de modo que todos os pagamentos relativos aos Direitos Creditórios devem ser realizados, em moeda corrente nacional, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de realização de referida notificação, na Conta Arrecadadora ou por meio de cobrança de boletos bancários emitidos para pagamento junto ao Banco Depositário.  5.2. Cobrança Bancária: Os Direitos Creditórios serão necessariamente entregues ao Banco Depositário, na qualidade de prestador de serviços, para a realização de cobrança bancária na forma da emissão de boletos de cobrança. O Banco Depositário assumirá as atividades descritas nesta Cessão Fiduciária, por meio da celebração de um documento autônomo de prestação de serviços.  5.2.1. Os devedores dos Direitos Creditórios deverão necessariamente pagar os boletos emitidos pelo Banco Depositário de acordo com as ordens constantes em tais boletos, sendo certo que a Fiduciante fará tudo o que estiver ao seu alcance para que assim seja.  5.2.2. Na hipótese de mora da Fiduciante no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, a Fiduciária, agindo de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias e mediante instrução da Securitizadora e do Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante dos Debenturistas 476, caso aplicável, poderá determinar à Fiduciante para que os devedores dos Direitos Creditórios efetuem o depósito dos Direitos Creditórios em alguma outra conta corrente, inclusive em contas correntes que não sejam de titularidade da Fiduciante, e notificar os devedores dos Direitos Creditórios sobre referida nova conta corrente.  5.2.3. A Fiduciante tem ciência de que não poderá movimentar a Conta Arrecadadora, não lhes sendo permitida a emissão de cheques, a movimentação por meio de cartão de débito ou ordem verbal ou escrita ou qualquer outra movimentação dos recursos depositados na Conta Arrecadadora, sendo, todas as movimentações da Conta Arrecadadora realizadas pelo Banco Depositário, conforme instruções da Fiduciária, agindo em nome da Securitizadora e dos Debenturistas 476, representados pelo Agente Fiduciário das Debêntures, em consonância com o disposto nesta Cessão Fiduciária. A Fiduciante desde já concede ao Banco Depositário todos os poderes necessários, de forma irrevogável e irretratável, para movimentar a Conta Arrecadadora na forma deste Contrato, incluindo o direito para o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes, mesmo sendo contas correntes que não sejam de titularidade da Fiduciante. Por meio desta Cessão Fiduciária a Fiduciante renuncia, expressamente, a qualquer direito de movimentar a Conta Arrecadadora.  5.2.4. Durante o prazo previsto no item 5.1.1, acima, ou caso qualquer devedor não efetue os pagamentos dos Direitos Creditórios na Conta Arrecadadora e venha a realiza-lo diretamente para a Fiduciante, tais valores eventualmente recebidos pela Fiduciante, decorrentes do pagamento pelos devedores, dos Direitos Creditórios, serão acolhidos pela Fiduciante na qualidade de depositária, e deverão, ser transferidos para a Conta Arrecadadora, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos respectivos valores.  5.2.5. Todos os depósitos que a Fiduciante deva efetuar na Conta Arrecadadora, conforme disposto na Cláusula 5.2.4., acima, deverão ser feitos pelo seu valor efetivo, líquido de quaisquer impostos, taxas ou contribuições, atuais ou futuros, que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que a Fiduciante deverá reajustar quaisquer valores para que, após tais deduções ou retenções, a Conta Arrecadadora receba o mesmo valor que ele teria recebido caso não tivessem ocorrido quaisquer deduções ou retenções.  5.3. Compensação, Retenção, Dedução ou Ajuste: Observado o disposto na Cláusula 1.1, “(i)”, acima, as transferências de recursos para a Conta Arrecadadora deverão ser feitas pelo seu valor integral, sem qualquer dedução de impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre os pagamentos transferidos, salvo aqueles eventualmente retidos pela fonte pagadora, conforme legislação aplicável. A Fiduciante compromete-se a não realizar qualquer compensação, retenção, dedução ou ajuste (inclusive com relação à Fiduciária), a qualquer título, no valor dos recursos transferidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária; exceto no caso de deduções que sejam devidas em razão de lei, regulamentação e/ou ordem judicial, administrativa ou arbitral.  5.4. Conta de Livre Movimentação: Desde que (i) não estejam em curso ou tenha sido decretado um Evento de Vencimento Antecipado, ou evento de Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures 476 e das Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, observados os respectivos prazos de cura aplicáveis; e (ii) no respectivo mês o Índice de Cobertura seja igual ou superior ao Índice Mínimo de Cobertura; os recursos arrecadados na Conta Arrecadadora, conforme o caso, serão transferidos automaticamente para uma conta de livre movimentação da Fiduciante, devendo a transferência ser realizada em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de tais recursos na Conta Arrecadadora, pelo valor integralmente disponível na Conta Arrecadadora. A partir da ocorrência de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas por esta Cessão Fiduciária, nenhum valor adicional será transferido para a Fiduciante, , conforme notificado pela Fiduciária ao Banco Depositário, nos termos da Cláusula 5.4.1, abaixo, devendo o Banco Depositário passar a cumprir as determinações da Fiduciária em relação aos valores depositados na Conta Arrecadadora até que o referido descumprimento seja sanado ou até a deliberação pela não declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme instruído pela Fiduciária e de comum acordo com Securitizadora, sendo que a Fiduciária, nestes casos, deverá solicitar junto ao Banco Depositário a liberação dos recursos da Conta Arrecadora, na forma e prazo previstos nesta Cláusula 5.4.  5.4.1. A retenção dos valores depositados na Conta Arrecadadora, bem como a liberação de referidos recursos, deverá ser solicitada pela Fiduciária, conforme o caso, ao Banco Depositário no prazo de até 01 (um) Dia Útil contado da data em que a Fiduciária, conforme o caso, tiver a ciência do respectivo evento de bloqueio ou liberação dos recursos depositados na Conta Arrecadadora.  5.5. Índice de Cobertura: A partir de 12 (doze) meses contados da data de integralização das Debêntures 476 e das Debêntures Privadas, o que ocorrer por último, o Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias, fará o levantamento do seguinte índice, a ser calculado mensalmente, até o último dia útil de cada mês subsequente ao da apuração (“Data de Apuração Índices”), relativo ao período de 12 (doze) meses que preceder cada Data de Apuração (“Período de Apuração”):  “Índice de Cobertura”: equivalente à razão entre o montante dos Direitos Creditórios (compreendendo a totalidade dos Direitos Creditórios objeto dos Contratos de Cessão Fiduciária) que venha a ser recebido na Conta Arrecadadora (compreendendo a totalidade de Contas Arrecadadoras previstas nos Contratos de Cessão Fiduciária) no respectivo Período de Apuração, e a soma das parcelas devidas no âmbito das Debêntures 476 e dos CRI, no mesmo Período de Apuração.  5.5.1. Em qualquer Data de Apuração Índices, o Índice de Cobertura deverá ser igual ou superior a 1,20 (“Índice Mínimo de Cobertura”). Caso seja verificado o não atendimento do Índice Mínimo de Cobertura em qualquer Data de Apuração Índices, as Devedoras deverão adotar as medidas indicadas nas Escrituras de Emissão de Debêntures para a recomposição do Índice Mínimo de Cobertura.  5.5.2. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI e para o Agente Fiduciário das Debêntures, conforme previsto no inciso “x” do art. 11 da Resolução CVM nº 17/2021, o valor das garantias serão aqueles apurados pelo Agente de Monitoramento nos termos desta Cláusula 5.5, ou seja, o resultado do Índice de Cobertura, os quais serão enviados para Securitizadora e Agente Fiduciário das Debêntures pelo Agente de Monitoramento para verificação.  CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA  6.1. Excussão da Cessão Fiduciária: Observados os termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias, a Fiduciária poderá promover a imediata execução, parcial ou total, da Cessão Fiduciária em caso de decretação de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, conforme previstos respectivamente na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, sem que a Fiduciante, conforme o caso, tenha sanado tais Eventos de Vencimento Antecipado observados os prazos de cura lá previstos, bem como no vencimento ordinário da Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento pelas Devedoras.    6.1.1. A excussão dos Direitos Creditórios, na forma aqui prevista, será realizada de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas.  6.1.2. Caso após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente coberto pela Fiduciante, nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, que desde já se obriga a pagar o que for devido dentro do prazo de até 2 (dois) dias que se seguirem à data em que lhe for dada, por escrito, ciência do montante desse saldo devedor.  6.1.3. A Fiduciante autoriza a Fiduciária, desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios que estejam depositados na Conta Arrecadadora, conforme o caso, para qualquer outra conta corrente de escolha da Fiduciária, observado o disposto no Contrato de Compartilhamento de Garantias, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, não sanadas nos respectivos prazos de cura, até o montante que satisfaça integralmente o descumprimento contratual.  6.1.4. Na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observados eventuais prazos de cura previstos nas Escrituras de Emissão de Debêntures, compete à Fiduciária o direito de usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber os Direitos Creditórios e exercer os demais direitos conferidos nos contratos que formalizam os Direitos Creditórios, conforme aplicável, devendo ser observados pela Fiduciárias os termos e condições do Contrato de Compartilhamento de Garantias.  6.1.5. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Cessão Fiduciária ora constituída se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante, sendo certo que a Fiduciária deverá entregar à Fiduciante um termo de quitação e liberação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da quitação das Obrigações Garantidas, dando quitação plena, geral e irrestrita em relação a tais Obrigações Garantidas.  6.2. Mandato: A Fiduciante, neste ato, nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, a Fiduciária, como sua bastante procuradora, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, outorgando-lhe plenos poderes para (i) em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, ou no vencimento ordinário da Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento pelas Devedoras, sendo tais eventos condições suspensivas para o exercício do mandato ora outorgado, nos termos do artigo 125 do Código Civil, praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários ao exercício dos direitos conferidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, e (ii) praticar todos os atos necessários para realização do registro deste Contrato de Cessão Fiduciária e de qualquer aditamento, caso a Fiduciante não o faça. Para tanto, a Fiduciante firmará e entregará à Fiduciária procuração, mediante instrumento de mandato, a qual será válida e eficaz pelo prazo de até 1 (um) ano, devendo ser renovada com pelo menos 60 (sessenta) dias da data do vencimento do respectivo instrumento de mandato, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos moldes do Anexo IV, impreterivelmente, na mesma data de assinatura do presente Contrato.  CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS  7.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por e-mail ou por telegrama. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.  Para a Fiduciante e as Devedoras:  Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César  CEP 01.228-200, São Paulo/SP  At.: Alessandro Poli Veronezi  Telefone: (11) 3159-3727  E-mail: alessandro.veronezi@generalshopping.com.br  Para a Fiduciária:  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi  CEP: 04.534-004, São Paulo/SP  At.: Maria Carolina Abrantes  Telefone: (21) 3514-0000  E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br  Para a Securitizadora:  TRUE SECURITIZADORA S.A.  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 11, Itaim Bibi  CEP: 04.506-000, São Paulo/SP  At.: Sr. Arley Custódio Fonseca  Telefone: (11) 3071-4475  E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br  7.2. Interpretação: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração dos Documentos das Operações, de forma que nenhum dos documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.  7.3. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária.  7.4. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão Fiduciária em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.  7.5. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada nos Cartórios de RTD.  7.6. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária.  7.7. Acordo Único: O presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.  7.8. Cessão: Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Cessão Fiduciária, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária.  7.9. Compartilhamento de Garantia: A presente garantia, bem como o produto de sua excussão, serão compartilhados para garantir as Obrigações Garantidas, em favor do Agente Fiduciário das Debêntures e da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, ambos, neste ato representados pela Fiduciária, agindo em nome e em benefício destes, na qualidade de representante dos Debenturistas 476 e de representante dos Titulares dos CRI, de forma não subordinada e em igualdade de condições (pari passu), na proporção do montante do saldo de devedor que cada um deles é titular frente à totalidade das Obrigações Garantidas, conforme termos e condições pactuados no Contrato de Compartilhamento de Garantias. A Fiduciária atua na qualidade de representante dos Debenturistas 476, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures 476, e da Securitizadora, a qual nomeou a Fiduciária para atuar na qualidade de credor fiduciário em seu benefício, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias.  7.10. Título Executivo Extrajudicial: Este Contrato de Cessão Fiduciária constitui um título executivo extrajudicial para todos os fins dos artigos 497, 784 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”) e as obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária poderão ser objeto de execução específica, nos termos do disposto nos artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Contrato de Cessão Fiduciária.  7.11. Aplicação Código Civil: Aplicar-se-á à presente Cessão Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426 do Código Civil.    7.12. Dia Útil: Para fins deste Contrato de Cessão Fiduciária, “Dia Útil” significa qualquer dia em que não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na república federativa do Brasil.  7.13. Autorizações: O presente instrumento é celebrado de acordo com as deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Fiduciante, realizada em 20 de dezembro de 2022, na qual, dentre outros, foi deliberada e aprovada a constituição da Cessão Fiduciária.  CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO  8.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Cessão Fiduciária é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.  8.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.  E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presentes instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, e para um só efeito, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.  São Paulo, [dia] de [mês] de 2023.  (O restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco.)  (Página de assinaturas 1/4 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Bavi Administradora e Incorporadora S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a Loa Administradora e Incorporadora S.A., a True Securitizadora S.A. e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.)  BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.  (Página de assinaturas 2/4 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Bavi Administradora e Incorporadora S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a Loa Administradora e Incorporadora S.A., a True Securitizadora S.A. e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.)  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  (Página de assinaturas 3/4 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Bavi Administradora e Incorporadora S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a Loa Administradora e Incorporadora S.A., a True Securitizadora S.A. e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.)  TMF BRASIL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA.  TRUE SECURITIZADORA S.A.  LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.  (Página de assinaturas 4/4 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Bavi Administradora e Incorporadora S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a Loa Administradora e Incorporadora S.A., a True Securitizadora S.A. e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.)  Testemunhas:  ANEXO I. RELAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Shopping** | **Classificação/Ramo** | **Contrato** | **Denominação Locatário/Devedor** | **CNPJ/ME Locatário/Devedor** | **Status Ocupação** | **Data de Início** | **Data Fim** | **Aluguel Mínimo** | **Aluguel Percentual** | **Reajuste** | **Periodicidade de reajuste** | | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |   ANEXO II. MINUTA DE NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS  São Paulo, [•] de [•] de 2023.  À  [•] (“Locatária”)  [Endereço]  CEP [•], [Cidade] – [UF]  Ref.: Notificação de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios  Prezados Senhores,  Fazemos referência ao [Contrato], celebrado, em [•] de [•] de [ano], de um lado, pela [•], inscrita no CNPJ/ME sob nº [•], neste ato representada por seus representantes, abaixo subscritos (“Locadora”), e, de outro lado, por V.Sas. (“Contrato”), no âmbito da [locação] da [unidade/loja], integrante do empreendimento denominado “Outlet Premium Bandeirantes”, localizado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Estrada Serra Azul s/nº, objeto da matrícula nº 13.861 do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo (“Imóvel”).  Informamos que em [•] de [•] de 2023, a Locadora cedeu fiduciariamente à OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Fiduciária”), os direitos creditórios advindos do Contrato e relativos ao pagamento de cada valor do [aluguel], de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias previstas no Contrato, que sejam devidos pela Locatária à Locadora (“Cessão Fiduciária”).  Dessa forma, por meio da presente, notificamos V.Sas., acerca da Cessão Fiduciária, razão pela qual, a partir da data desta notificação, todo e qualquer pagamento devido por V.Sas. à Locadora, relativos ao Contrato, deverá ser efetuado na conta corrente abaixo indicada indicar ou por meio de cobrança de boletos bancários emitidos para pagamento junto ao Banco Depositário, nos mesmos termos, valores e prazos definidos no Contrato:  Banco: Itaú Unibanco  Agência: 8541  Conta: 63712-3  CNPJ/ME: 17.537.199/0001-94  Titular da Conta: BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.  A Cessão Fiduciária engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos, nos termos da Cessão Fiduciária.  Qualquer pagamento devido à Locadora nos termos do Contrato que seja efetuado, de forma total ou parcial, em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará a Locatária e será considerado ineficaz em relação à Fiduciária, nos termos do disposto no Código Civil Brasileiro. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Fiduciária.  Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.  Atenciosamente,  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [FIDUCIANTE]  Recebido em \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [LOCATÁRIA]  ANEXO III. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS  Para os fins dos artigos 18 e 24 da Lei nº 9.514/97 e artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas, assumidas pelas Devedoras nas respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, têm suas características devidamente descritas abaixo:  (i) Debêntures 476  a) Valor Total da Emissão das Debêntures 476: O valor total da Emissão é de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures 476 (conforme abaixo definido) (“Valor Total da Emissão das Debêntures 476”). O Valor Total da Emissão das Debêntures 476, deduzidos os eventuais descontos e/ou compensações previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476, será desembolsado, pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta Restrita Debêntures, na Conta Vinculada e será liberado à Loa nos termos e condições previstos neste Contrato;  b) Valor Nominal Unitário das Debêntures 476: O valor nominal unitário de cada Debênture 476 é de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures 476 (“Valor Nominal Unitário das Debêntures 476”).;  c) Quantidade de Debêntures 476 emitidas: Serão emitidas 70.000 (setenta mil) Debêntures 476;  d) Séries das Debêntures 476: A Emissão das Debêntures 476 será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures 476: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures 476 será o dia 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures 476”);  f) Espécie. As Debêntures 476 serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações.  g) Atualização Monetária das Debêntures 476: O Valor Nominal Unitário das Debêntures 476 ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 476 será atualizado monetariamente, pela variação acumulada do índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, aplicado mensalmente, nas datas de atualização previstas na Escritura de Emissão de Debêntures 476, calculado da forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476”);  h) Remuneração das Debêntures 476: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, incidirão juros prefixados equivalentes a 9,70% (nove inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (“Remuneração das Debêntures 476”). A Remuneração das Debêntures 476 será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476) (inclusive) até (i) a Data de Pagamento das Debêntures 476 (conforme definido abaixo) em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 (conforme definido abaixo), o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476 ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476 (conforme definido abaixo); ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures 476 (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures 476 será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  i) Encargos Moratórios das Debêntures 476: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 476, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Loa e/ou pela Fiadora de qualquer quantia devida aos Debenturistas 476, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Loa e/ou pela Fiadora, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) a multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento (“Encargos Moratórios das Debêntures 476”);  j) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures 476: As Debêntures 476 têm prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures 476”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476;  k) Pagamento da Remuneração das Debêntures 476: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures 476 será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, de acordo com as datas de pagamento previstas da Escritura de Emissão de Debêntures 476 (cada uma, uma “Data de Pagamento das Debêntures 476”);  l) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento das Debêntures 476, conforme previstas no cronograma de pagamentos, constante da Escritura de Emissão de Debêntures 476, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476 (conforme abaixo definido);  m) Local de Pagamento das Debêntures 476: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures 476 serão efetuados pela Fiduciante no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pelo Balcão B3, para as Debêntures 476 custodiadas eletronicamente no Balcão B3; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Debêntures 476 que não estejam custodiadas eletronicamente no Balcão B3;  n) Repactuação Programada das Debêntures 476: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;  o) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão das Debêntures 476 realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures 476, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, o valor devido pela Fiduciante será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 que serão resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures 476, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento das Debêntures 476 imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476; e (ii) dos Encargos Moratórios das Debêntures 476 e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures 476, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, se houver. Não está previsto o pagamento de prêmio por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 obedecerá os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  p) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério e (a) a qualquer tempo; ou (b) nas hipóteses de recomposição do LTV (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), nos termos da Cláusula 7.1.5.5 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, e de Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), nos termos da Cláusula 7.1.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures 476, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476, o valor devido pela Fiduciante será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento das Debêntures 476 imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476; e (ii) dos Encargos Moratórios das Debêntures 476 e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures 476, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476, se houver. Não está previsto o pagamento de prêmio por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476 obedecerá os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  q) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures 476, que será endereçada a todos os Debenturistas 476, sem distinção, sendo assegurada a igualdade de condições para todos os Debenturistas 476 para aceitar ou não a oferta de resgate antecipado das Debêntures 476 de que forem titulares (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476”). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476 será operacionalizada de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476; e  r) Aquisição Facultativa das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, adquirir Debêntures 476 no mercado secundário, desde que observadas as eventuais regras expedidas pela CVM e na Resolução CVM nº 77, de 29 de março de 2022, devendo tal fato, se assim exigido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Fiduciante. As Debêntures objeto deste procedimento poderão, a critério da Emissora, (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando recolocadas no mercado, farão jus a mesma Remuneração das demais Debêntures. Na hipótese de cancelamento das Debêntures, a Escritura de Emissão deverá ser aditada para refletir tal cancelamento.  (ii) Debêntures Privadas Loa  a) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa”);  b) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário de cada Debênture Privada Loa é de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa (“Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa”);  c) Quantidade de Debêntures Privadas Loa: Serão emitidas 30.000 (trinta mil) Debêntures Privadas Loa;  d) Séries das Debêntures Privadas Loa: A Emissão das Debêntures Privadas Loa será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa: 21 de dezembro de 2022;  f) Atualização Monetária das Debêntures Privadas Loa: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures Privadas Loa até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures Privadas Loa será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa, conforme o caso, a ser calculado de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa”);  g) Remuneração das Debêntures Privadas Loa: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, sendo tal percentual correspondente à taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures Privadas Loa”). A Remuneração das Debêntures Privadas Loa será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até (i) a Data de Pagamento em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado; ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures Privadas Loa, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures Privadas Loa será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa;  h) Encargos Moratórios das Debêntures Privadas Loa: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures Privadas Loa, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Loa de qualquer quantia devida à Debenturista das Debêntures Privadas Loa, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento;  i) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures Privadas Loa: As Debêntures Privadas Loa têm prazo de vigência de 3.645 (três mil, seiscentos e quarenta e cinco) dias a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures Privadas Loa”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado.;  j) Pagamento da Remuneração das Debêntures Privadas Loa: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures Privadas Loa será paga, a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de fevereiro de 2023, e os demais pagamentos conforme datas de pagamento previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa ;  k) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento, conforme previstas no cronograma de pagamentos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa;  l) Local de Pagamento das Debêntures Privadas Loa: Os pagamentos devidos pela Loa em decorrência da Emissão das Debêntures Privadas Loa serão depositados em conta corrente de titularidade da Debenturista das Debêntures Privadas Loa, conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa;  m) Repactuação Programada das Debêntures Privadas Loa: As Debêntures Privadas Loa não serão objeto de repactuação programada;  n) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa: A qualquer momento a partir da Data de Emissão, a exclusivo critério da Emissora, abarcando a totalidade das Debêntures, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, o valor devido pela Loa será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures Privadas Loa, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (“Valor do Resgate Antecipado”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Loa, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (“Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo”);  o) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá, nas hipóteses de recomposição do LTV ou do Índice Mínimo de Cobertura, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures Privadas Loa, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa, o valor devido pela Emissora das Debêntures Privadas Loa será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração Debêntures Privadas Loa, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Loa, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, de acordo com a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”);  p) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Loa: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures Privadas Loa, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que importará, consequentemente, no resgate antecipado total ou parcial dos CRI da 2ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa.  (iii) Debêntures Privadas Bavi  a) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão das Debêntures Privadas Bavi é de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) em 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi”);  b) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário de cada Debênture Privada Bavi é de R$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Bavi”);  c) Quantidade de Debêntures Privadas Bavi: Serão emitidas 40.000 (quarenta mil) Debêntures Privadas Bavi;  d) Séries das Debêntures Privadas Bavi: A Emissão das Debêntures Privadas Bavi será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi: 21 de dezembro de 2022;  f) Atualização Monetária das Debêntures Privadas Bavi: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Bavi será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi”), a ser calculado de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  g) Remuneração das Debêntures Privadas Bavi: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, sendo tal percentual correspondente à taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 2,71% (dois inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures Privadas Bavi”). A Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até (i) a Data de Pagamento em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo, o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado; ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures Privadas Bavi, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  h) Encargos Moratórios das Debêntures Privadas Bavi: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi de qualquer quantia devida à Debenturista das Debêntures Privadas Bavi, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento;  i) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures Privadas Bavi: As Debêntures Privadas Bavi têm prazo de vigência de 3.645 (três mil, seiscentos e quarenta e cinco) dias a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures Privadas Bavi”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi;  j) Pagamento da Remuneração das Debêntures Privadas Bavi: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será paga, a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de fevereiro de 2023, e os demais pagamentos conforme datas de pagamento previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  k) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento das Debêntures Privadas Bavi, conforme previstas no cronograma de pagamentos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi;  l) Local de Pagamento das Debêntures Privadas Bavi: Os pagamentos devidos pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi serão depositados em conta corrente de titularidade da Debenturista, conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  m) Repactuação Programada das Debêntures Privadas Bavi: As Debêntures Privadas Bavi não serão objeto de repactuação programada;  n) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi: A qualquer momento a partir da Data de Emissão, a exclusivo critério da Emissora, abarcando a totalidade das Debêntures, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi, o valor devido pela Bavi será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures Privadas Bavi, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (“Valor do Resgate Antecipado”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Bavi, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (“Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo”);  o) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi: A Emissora das Debêntures Privadas Bavi poderá, nas hipóteses de recomposição do LTV ou do Índice Mínimo de Cobertura, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures Privadas Bavi, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi, o valor devido pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração Debêntures Privadas Bavi, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Bavi, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, de acordo com a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”);  p) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi: A Emissora das Debêntures Privadas Bavi poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures Privadas Bavi, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que importará, consequentemente, no resgate antecipado total ou parcial dos CRI da 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi”), de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi.    ANEXO IV. MODELO DE PROCURAÇÃO OUTORGADA PELA FIDUCIANTE  Aos [•] dias, do mês de [•], do ano de [•], nesta Capital do Estado de São Paulo, a BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.537.199/0001-94, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Outorgante”), por meio do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, sua bastante procuradora para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos atos constitutivos da Outorgante, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, datado de [•] de [•] de 2023 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o “Contrato”), com poderes para, atuando em conjunto ou isoladamente, (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo o Banco Depositário e eventuais sucessores) necessário à preservação da garantia de cessão fiduciária constituída em favor da Fiduciária, sob o Contrato, inclusive poderes para (ii) registrar o Contrato e para averbar e registrar eventual aditamento acordado entre as partes nos cartórios competentes caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Outorgante, e (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento ordinário da Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento pelas respectivas devedoras, sendo tais eventos condições suspensivas para o exercício do mandato ora outorgado, nos termos do artigo 125 do Código Civil (iii.a) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo o Banco Depositário e eventuais sucessores) para exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista no Contrato; (iii.b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Direitos Creditórios e os valores depositados na conta corrente de titularidade da Outorgante de nº 63712-3, mantida na agência nº 8541, do banco Itaú Unibanco (no todo ou em parte) (respectivamente “Conta Arrecadadora” ou “Banco Depositário”); (iii.c) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo o Banco Depositário e eventuais sucessores) para possibilitar o recebimento dos Direitos Creditórios e dos valores depositados na Conta Arrecadadora, ou a alienação do direito a tais valores a terceiros; e (iii.d) receber os valores referentes aos Direitos Creditórios e aos valores depositados na Conta Arrecadadora para pagamento das Obrigações Garantidas.  O presente mandato é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, sendo sua outorga condição do negócio, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, com validade de até 1 (um) ano, devendo ser renovada com pelo menos 60 (sessenta) do vencimento, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.  (restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  (assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento) |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **(OUTLET PREMIUM IMIGRANTES)**  **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**    I – PARTES    Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei nº 4.728/65”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), e dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), 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”), bem como das demais disposições legais aplicáveis, as partes:  LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.851.074/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciante” ou “Loa”);  E, de outro lado,  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da emissão das Debêntures 476 e de agente fiduciário da emissão dos CRI, atuando em nome e em benefício dos Debenturistas 476 (conforme abaixo definido) e da Securitizadora (conforme abaixo definida), neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”, “Oliveira Trust”, “Agente Fiduciário das Debêntures” ou “Agente Fiduciário dos CRI”);  E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:  TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora”);  BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.537.199/0001-94, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Bavi” e, quando em conjunto com a Loa, denominadas como “Devedoras” e, quando em conjunto com a Loa e a Securitizadora, denominadas como “Intervenientes Anuentes”); e  TMF BRASIL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, 10º andar, Edifício Jacaranda, Sala 3, Tamboré, CEP 06460-040, inscrita no CNPJ sob o nº 23.103.490/0001-57, neste ato devidamente representada, na forma de seu contrato social (“Agente de Monitoramento”).  A Fiduciante, a Fiduciária e os Intervenientes Anuentes adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”.  II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES  1. Emissão de Debêntures 476  a) A Loa, emitiu 70.000 (setenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para oferta pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (“Emissão de Debêntures 476” e “Debêntures 476”, respectivamente), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Loa, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Loa Debêntures 476”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Oferta Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 21 de dezembro de 2022 (“Escritura de Emissão de Debêntures 476”), entre a Loa, o Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante da comunhão de debenturistas titulares das Debêntures 476 (“Debenturistas 476”), entre outros, sendo que as Debêntures 476 serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Instrução CVM 476” e “Oferta Restrita Debêntures”).  b) A Oferta Restrita Debêntures será realizada com a intermediação de instituição financeira autorizada a operar no mercado financeiro e de capitais nacional (“Coordenador Líder”), sob o regime de garantia firme de colocação para o valor total da Emissão das Debêntures 476, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado entre a Loa, o Coordenador Líder, entre outros (“Contrato de Distribuição Debêntures”).  c) Os recursos líquidos obtidos pela Loa por meio da Emissão de Debêntures 476, serão destinados integral e exclusivamente para a construção, implantação e operação de um shopping center, diretamente pela Loa, denominado “Outlet Premium Imigrantes”, localizado na Estrada da Cama Patente, nº 2.355, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 67.462, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo (“Outlet Premium Imigrantes” e “Cartório RGI Imigrantes”, respectivamente). A totalidade dos recursos captados pela Loa por meio da Emissão de Debêntures 476 deverá ser integralmente destinada ao Outlet Premium Imigrantes, até a data de vencimento das Debêntures 476.  2. Emissão dos CRI  a) A Loa emitiu 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Debêntures Privadas Loa”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Loa, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Loa Debêntures Privadas”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 21 de dezembro de 2022, entre a Loa e a Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa”).  b) A Securitizadora subscreveu e integralizou a totalidade das Debêntures Privadas Loa, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Loa, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privada Loa), da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Loa em razão da emissão das Debêntures Privadas Loa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Loa, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Créditos Imobiliários Loa”).  c) A Bavi, emitiu 40.000 (quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“Debêntures Privadas Bavi”, e, quando em conjunto com as Debêntures Privadas Loa, denominadas como “Debêntures Privadas”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Bavi, realizada em 20 de dezembro de 2022 (“AGE Bavi”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Bavi Administradora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 21 de dezembro de 2022, entre a Bavi e a Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi”, e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, denominadas como “Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas” e, em conjunto com Escritura de Emissão de Debêntures 476, “Escrituras de Emissão de Debêntures”).  d) A Securitizadora subscreveu e integralizou a totalidade das Debêntures Privadas Bavi, passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Bavi em razão da emissão das Debêntures Privadas Bavi, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Créditos Imobiliários Bavi”, e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Loa, denominados como “Créditos Imobiliários”).  e) A Securitizadora emitiu: (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Loa (“CCI Loa”), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da CCI Loa (“Instituição Custodiante”); e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Bavi (“CCI Bavi”, e, quando em conjunto com a CCI Loa, denominadas como “CCIs”), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.  f) As CCIs serão custodiadas pela Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei nº 10.931/04.  g) A Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), devidamente autorizada a desenvolver a atividade de aquisição de créditos imobiliários e posterior securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/22”).  h) A CCI Bavi, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Bavi, integrará o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª Emissão, 1ª Série, da Securitizadora (“CRI da 1ª Série”), e a CCI Loa, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Loa, integrará o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 62ª, 2ª Série, da Securitizadora (“CRI da 2ª Série” e, quando em conjunto com o CRI da 1ª Série, denominados respectivamente como “CRI” e “Emissão dos CRI”), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, da True Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust, na qualidade de agente fiduciário da comunhão dos titulares dos CRI (respectivamente, “Agente Fiduciário dos CRI” e “Titulares dos CRI”).  i) Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta Restrita CRI” e, quando em conjunto com a Oferta Restrita Debêntures, denominadas como “Operações”).  j) A Oferta Restrita CRI será realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de garantia firme de colocação para o valor total da Emissão dos CRI, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 62ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, da True Securitizadora S.A.”, celebrado entre as Devedoras, o Coordenador Líder e a Securitizadora (“Contrato de Distribuição CRI” e, em conjunto com o Contrato de Distribuição Debêntures, “Contratos de Distribuição”).  k) O presente instrumento é parte integrante das Operações, e deverá ser interpretado em conjunto com: (i) as Escrituras de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Distribuição; (v) os Contratos de Garantia (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures); (vi) os boletins de subscrição das Debêntures Privadas; e (vii) demais documentos ou aditamentos aos documentos relacionados às Operações, naquilo que for aplicável (em conjunto, “Documentos das Operações”).  3. Garantias  a) A Fiduciante é proprietária (i) da fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 67.642 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, que perfaz o empreendimento a ser construído no referido imóvel, denominado “Outlet Premium Imigrantes”, localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada da Cama Patente, nº 2355 (“Imóvel” e “Outlet Premium Imigrantes”).  b) A Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), ora constituída, as demais Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures), as Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures) e a Hipoteca Shopping Maia (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures) serão compartilhadas entre os Debenturistas 476, representados pelo Agente Fiduciário das Debêntures, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, na proporção do saldo devedor das Debêntures 476 e das Debêntures Privadas, respectivamente, nos termos do “Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantias”, celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de credor fiduciário das garantias, representante dos Debenturistas 476 e da Securitizadora, sendo o Agente Fiduciário dos CRI, e agindo em nome e em benefício dos Debenturistas 476 e dos Titulares dos CRI, a Securitizadora e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.103.490/0001-57, na qualidade de agente de monitoramento (“Contrato de Compartilhamento de Garantias”).  c) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.  Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária” ou “Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.  Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, que não sejam definidos de outra forma neste Contrato de Cessão Fiduciária, terão o significado a eles atribuído nas Escrituras de Emissão de Debêntures, conforme aplicável.  III – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES  CLÁUSULA PRIMEIRA – DA GARANTIA  1.1. Objeto: Em garantia do pontual e integral adimplemento de: (i) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa), devidos pela Loa nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e despesas e custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures Privadas Loa, da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa e das Garantias (conforme abaixo definido), inclusive aquelas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas Loa”); (ii) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), devidos pela Bavi nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e despesas e custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi e das Garantias, inclusive aquelas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas Bavi”); e (iii) todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), devidos pela Loa nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures 476, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures 476, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários do Agente Fiduciário das Debêntures e despesas e custos comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário das Debêntures e/ou pelos Debenturistas 476 em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures 476, da Escritura de Emissão de Debêntures 476 e das Garantias, inclusive aquelas incorridas pelo Agente Fiduciário das Debêntures na execução das Garantias (“Obrigações Garantidas 476” e, quando em conjunto com as Obrigações Garantidas Loa e as Obrigações Garantidas Bavi, denominadas como “Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, e dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, bem como das demais disposições legais aplicáveis, cede fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária, os Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), de acordo com os seguintes termos (“Cessão Fiduciária”):  (i) Direitos Creditórios Imigrantes: a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, respeitada a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Imóvel de sua propriedade, detidos contra lojistas do referido empreendimento e/ou de seu estacionamento (“Locatários”), decorrentes de contratos de locação, os quais compreendem os valores recebidos a título de aluguéis, cessão de direitos, remunerações por merchandising e uso do mall e outros de igual natureza, bem como aqueles decorrentes da locação de estacionamento do Imóvel, excluídos os valores necessários para o custeio das despesas (que não se confundem com os investimentos) que forem de titularidade da Fiduciante, tais como, mas não se limitando, a remuneração de administradora do condomínio, custeio de cotas de rateio de despesas comuns e tributos imobiliários proporcionais aos salões e demais espaços comerciais não locados (vacância), os valores que forem pagos pelos Locatários a título de cotas para o rateio das despesas comuns, contribuições a fundos de promoções, de reserva e outros fundos eventualmente constituídos, tributos imobiliários e quaisquer outros valores, ainda que pagos em conjunto com os aluguéis, que tenham destinação específica, e que não representem receitas da Fiduciante (“Direitos Creditórios”);  1.1.1. A Cessão Fiduciária ora constituída, com relação aos Direitos Creditórios, inclui, mas não se limita, à atualização monetária, aos juros remuneratórios, aos encargos moratórios, às multas, às penalidades, às indenizações, aos seguros, às garantias e demais encargos contratuais e legais que incidam ou venham a incidir sobre os Direitos Creditórios.  1.1.1.1. O Anexo I deste Contrato de Cessão Fiduciária reflete a relação dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, a partir de [mês] de [ano], sendo certo que o referido anexo deverá ser, a partir de janeiro de 2024, inclusive, atualizado anualmente pela Fiduciante e encaminhado à Fiduciária, caso aplicável, com cópia ao Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante dos Debenturistas 476, e à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, até o 5º (quinto) dia de março (ou no Dia Útil subsequente, conforme o caso), com o objetivo de refletir a relação atualizada dos Direitos Creditórios decorrentes do Outlet Premium Imigrantes, de titularidade da Fiduciante, que passem a integrar a presente Cessão Fiduciária. O Anexo I atualizado nos termos desta Cláusula fará parte integrante deste Contrato de Cessão Fiduciária como se nele estivesse transcrito.  1.1.2. Observado o disposto na Cláusula 1.1.8 abaixo, caso a Fiduciante pretenda realizar qualquer alteração na forma de exploração do Imóvel que implique em mudança da natureza jurídica dos Direitos Creditórios, estas deverão submeter tal alteração à prévia e expressa anuência da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, e do Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante dos Debenturistas 476, os quais deverão observar as decisões tomadas em Assembleia Geral de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), e Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), respectivamente, nos termos previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures 476.  1.1.3. As Partes acordam, desde já, que, os Direitos Creditórios deverão ser recebidos na conta corrente nº 63714-9, agência 8541, mantida junto ao banco Itaú Unibanco, de titularidade da Fiduciante (“Banco Depositário” e “Conta Arrecadadora”).  1.1.4. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das garantias constituídas em favor da Fiduciária, conforme previstas nas Escrituras de Emissão de Debêntures, fica desde já estabelecido que tais garantias asseguram o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, podendo ser excutidas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão de garantias será estabelecida exclusivamente pelos Intervenientes Anuentes, em conjunto com a Fiduciária, de acordo com os termos e condições do Contrato de Compartilhamento de Garantias.  1.1.5. A Cessão Fiduciária permanecerá íntegra e em pleno vigor até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o que somente poderá ser atestado pelo Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante dos Debenturistas 476, e/ou pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, independente da execução de outras garantias, sem necessidade de comunicação ou notificação.  1.1.6. A Cessão Fiduciária resolver-se-á quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas, após o qual a posse indireta, a propriedade resolúvel e fiduciária dos Direitos Creditórios retornarão à Fiduciante, de pleno direito.  1.1.7. 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 Creditórios, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º, da Lei nº 4.728/65.  1.1.8. Ainda, as Partes declaram-se cientes de que a Fiduciante poderá alterar a forma de exploração da área de estacionamento do Imóvel, ficando a Fiduciante desde já autorizada a alterar a estrutura de exploração do estacionamento, por exemplo por meio da constituição de um consórcio ou por meio de locação da área para uma empresa especializada em operações desta natureza. Na hipótese ora tratada, a Fiduciante deverá notificar a operadora responsável pela exploração do estacionamento a respeito da presente Cessão Fiduciária, provendo para que o presente Contrato de Cessão Fiduciária seja integralmente observado, especialmente quanto ao disposto na Cláusula Quinta abaixo em relação à arrecadação dos Direitos Creditórios, ficando acordado entre as Partes que apenas os valores líquidos decorrentes de referida exploração serão objeto da Cessão Fiduciária.  1.2. Transferência de Titularidade: A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios, pela Fiduciante à Fiduciária, entra em vigor na presente data e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.  1.3. Cumprimento Parcial das Obrigações Garantidas: O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente no âmbito do presente Contrato de Cessão Fiduciária.  1.4. Registro: A Fiduciante deverá, às suas expensas, (i) protocolar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, e seus eventuais aditamentos, para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes (“Cartórios de RTD”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da presente data; e (ii) registrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos nos Cartórios de RTD no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data deste Contrato de Cessão Fiduciária ou de seus eventuais aditamentos, conforme o caso. A Fiduciante se obriga a encaminhar à Fiduciária, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário das Debêntures, 1 (uma) cópia digital (formato .PDF) deste Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, contemplando o registro nos Cartórios de RTD, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo registro nos Cartórios de RTD.  1.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.4, acima, caso a Devedora, ao término do prazo acordado, ainda não tenha apresentado evidência de ter levado este instrumento a registro, poderá a Fiduciária, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Fiduciante.  1.5. Tributos: Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições, taxas ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais (“Tributos”), bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador o presente Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Fiduciante e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre este Contrato de Cessão Fiduciária, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador este Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos.  1.5.1. Toda e qualquer despesa comprovadamente incorrida por qualquer das Partes na preparação, celebração, aditamento ou registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser paga pela Fiduciante, inclusive e especialmente a decorrente do registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.  CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS  2.1 Características das Obrigações Garantidas: Para os fins dos artigos 18 e 24 da Lei nº 9.514/97 e artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas, assumidas pelas Devedoras nas respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, têm suas características devidamente descritas no Anexo III a este Contrato de Cessão Fiduciária. Em caso de conflito entre as descrições das Obrigações Garantidas e os termos e condições das respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, prevalecerão os termos e condições das respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures.  2.2. Demais características: As demais características das Debêntures 476 e das Debêntures Privadas e, consequentemente, das Obrigações Garantidas, estão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, respectivamente, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.  CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS    3.1. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara, nesta data, que:  (a) é sociedade limitada devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;  (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações societárias necessárias à celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e à constituição da Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios de sua titularidade, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;  (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu respectivo nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;  (d) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, o cumprimento de suas respectivas obrigações, não infringem ou contrariam (i) o seu estatuto social; (ii) qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte; e (iii) nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos ou a sua rescisão; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto por aqueles já existentes na presente data e pela Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios de sua titularidade; ou (3) qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete à Fiduciante ou quaisquer de seus respectivos bens e/ou propriedades;  (e) os instrumentos que formalizam os Direitos Creditórios, consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos e valores indicados na presente Cessão Fiduciária;  (f) tem todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que, a Fiduciante não tem conhecimento acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas, exceto por aquelas cuja renovação esteja sendo questionadas de boa-fé e de modo tempestivo nas esferas administrativa e/ou judicial;  (g) é a legítima titular dos Direitos Creditórios, os quais, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato de Cessão Fiduciária, inexistindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão Fiduciária ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios em garantia das Obrigações Garantidas;  (h) inexistem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que possam afetar negativamente os Direitos Creditórios ou o presente Contrato de Cessão Fiduciária;  (i) inexistem gravames ou ônus sobre o Imóvel, ressalvado aqueles constituídos, ou a serem constituídos no âmbito das Operações, observada a atual vinculação da área objeto do Imóvel, conforme processo CETESB nº 48/00521/20 (processo digital CETEB 055892/2020-85), para as finalidades da Legislação de Proteção aos Mananciais Metropolitanos, conforme registrado sob a Averbação 05 da matrícula do Imóvel;  (j) inexistem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada ao Imóvel, que possam causar um Impacto Adverso Relevantes sobre os Direitos Creditórios, o Imóvel ou o presente Contrato de Cessão Fiduciária;  (k) observa a regulamentação social referente à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão e incentivo à prostituição;  (l) observa a legislação e regulamentação relativas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (inclusive aquela pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente) que afetem as garantias (“Legislação Socioambiental”) e a regulamentação trabalhista e previdenciária, exceto nos casos em que a não observância não resulte em um Impacto Adverso Relevante ou em efeito adverso na situação reputacional da Fiduciante;  (m) observa a regulamentação social referente à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, incentivo à prostituição; e  (n) observa, cumpre e/ou faz cumprir, por si, e seus administradores, no estrito exercício das respectivas funções em nome da Fiduciante, qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterado, o Decreto-Lei nº 2.848 de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado; a Lei nº 8.429 de 2 de junho de 1992, conforme alterada pela Lei nº 14.230, de 25 de outubro de 2021; o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; a Lei 9.613, de 3 de março de 1998, emendada pela Lei nº 12.683 de 9 de julho de 2012; a Lei nº 12.846 de 1 de agosto de 2013, conforme alterada; de qualquer outra Lei em combate à corrupção e lavagem de dinheiro aplicável no Brasil (em conjunto, “Leis Anticorrupção”), (i) adotando políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima; (ii) envidando melhores esforços para dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de suas atuações; (iii) abstendo-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não.  3.2. Sem prejuízo das demais declarações prestadas no âmbito das respectivas Escrituras de Emissão e nos demais Documentos das Operações, conforme aplicável, as Devedoras, a Fiduciária, a Securitizadora e o Agente Fiduciário das Debêntures, de forma individual e não solidária, declaram, que, nesta data:  (a) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações societárias necessárias à celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;  (b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seus respectivos nomes, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;  (c) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, o cumprimento de suas respectivas obrigações, não infringem ou contrariam (i) os seus respectivos contratos sociais; (ii) qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes; e (iii) nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos ou a sua rescisão; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante e Devedoras, exceto por aqueles já existentes na presente data e pelas garantias constituídas no âmbito das Operações; ou (3) qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete às Devedoras, à Fiduciante ou quaisquer de seus respectivos bens e/ou propriedades;  (d) este Contrato de Cessão Fiduciária e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Fiduciante, conforme aplicável, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil; e  (e) as declarações e informações contidas neste Contrato de Cessão Fiduciária em relação à Fiduciante, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.  3.3. Para fins deste Contrato de Cessão Fiduciária, “Impacto Adverso Relevante” significa qualquer evento ou situação que possa causar (a) qualquer efeito adverso na situação financeira ou operacional da Fiduciante, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, conforme aplicável; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Fiduciante de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária.  CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE  4.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a:  (a) não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção ou promessa de compra ou venda, dispor, constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar, judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;  (b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios, tampouco qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito real da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária;  (c) não modificar a forma de cálculo da receita líquida advinda, exceto por determinação legal: (i) dos contratos que formalizam os Direitos Creditórios; ou (ii) da exploração comercial das respectivas áreas comuns ou privativas do Imóvel, que possam resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da referida receita líquida. O disposto nesta alínea não prejudica a negociação ou renegociação dos termos dos instrumentos que formalizam os Direitos Creditórios, tampouco a discricionariedade da Fiduciante de promover descontos, exclusivamente no que se refere à parcela objeto da presente Cessão Fiduciária, rescisões, despejos, confissões de dívida, acordos, alterações no tenant mix de lojistas, divisão quanto a futuros lojistas e demais alterações efetivadas no curso normal dos negócios do Imóvel;  (d) assegurar que a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Creditórios seja direcionada para a Conta Arrecadadora, nos termos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária;  (e) manter a Cessão Fiduciária sempre existente, válida e exequível;  (f) prestar à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento de solicitação, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da cessão fiduciária aqui constituída que estejam em seu poder;  (g) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, (a) por si, (b) seus respectivos funcionários, e administradores no exercício de suas funções bem como representantes, no caso dos mencionados no item “(b)”, se agindo em seu nome e benefício, as Leis Anticorrupção, devendo (i) envidar melhores esforços para dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de suas atuações; (ii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (iii) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar o Agente Fiduciário das Debêntures e a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu conhecimento;  (h) observar, cumprir e/ou fazer cumprir a Legislação Socioambiental, as normas e leis trabalhistas e previdenciárias e social, exceto, em qualquer caso, cujo descumprimento não resulte em um Impacto Adverso Relevante ou em efeito adverso relevante na situação reputacional da Fiduciante;  (i) não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;  (j) notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações prestadas no presente instrumento tornem-se total ou parcialmente, inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas;  (k) celebrar todos os documentos e tomar todas as medidas necessárias à constituição da Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios e à efetivação do recebimento dos Direitos Creditórios na Conta Arrecadadora;  (l) tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato de Cessão Fiduciária, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária;  (m) efetuar o recolhimento de todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes dos Direitos Creditórios e da presente Cessão Fiduciária e que seja de sua responsabilidade, exceto (i) por aqueles relacionados ao “Programa de Recuperação Fiscal – REFIS”, “Programa Especial de parcelamento de Impostos – REFIS Estadual” e o “Programa de Parcelamento Especial – PAES” ou a qualquer outro acordo de pagamento de impostos com qualquer entidade governamental brasileira; e/ou (ii) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo;  (n) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto (a) por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens discutidos nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa; ou (b) nos casos em que o descumprimento não resulte em um Impacto Adverso Relevante;  (o) manter ou obter a dispensa de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças, inclusive ambientais, necessárias para a realização das atividades da Fiduciante, exceto (a) por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial, e desde que, dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Fiduciante comprove a (1) existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Fiduciante até a renovação; ou (2) obtenção da referida licença ou autorização ou (b) cuja ausência de autorização, alvará e/ou licença não resulte em um Impacto Adverso Relevante; e  (p) notificar a Fiduciária, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, com cópia para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário das Debêntures, a respeito da ocorrência de qualquer fato, ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que afetem material e negativamente os Direitos Creditórios e/ou ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, ou que possam de qualquer forma afetar a higidez da presente garantia, desde que a Fiduciante tenha sido devidamente cientificada, sob qualquer forma e/ou notificada, bem como defender-se de forma tempestiva de modo a preservar os direitos e prerrogativas da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios, conforme previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária.  4.1.1. Não se incluem nas vedações contidas nas alíneas “b” e “c” da Cláusula 4.1 acima, os atos de administração ordinária do Imóvel ou dos contratos que dão origem aos Direitos Creditórios, entendendo-se como tal, exemplificativamente, as negociações e rescisões dos referidos contratos, a concessão de descontos e o pagamento de despesas, a propositura de ações de despejo, realização de acordos e confissões de dívida, desde que não prejudique as obrigações relativas ao atendimento do Índice Mínimo de Cobertura, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas.  4.2. Documentos Comprobatórios: As Partes estabelecem que a Fiduciante será a responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos (incluindo aditamentos), que evidenciem a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios (“Documentos Comprobatórios”).  4.2.1. A Fiduciante aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representante legal, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios (“Fiéis Depositários”), ficando obrigada a apresentá-los à Fiduciária, sempre que solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venha a causar à Fiduciária por descumprimento ao disposto nesta Cláusula 4.2, nos termos do artigo 652 do Código Civil.  4.2.2. Não obstante o disposto na Cláusula 4.2.1., acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação nesse sentido.  CLÁUSULA QUINTA – DA ARRECADAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E SUA ADMINISTRAÇÃO  5.1. Arrecadação dos Direitos Creditórios: A Fiduciante fica desde já obrigada a notificar os devedores dos Direitos Creditórios, conforme o Anexo II ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, (i) informando-os acerca da realização da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, e (ii) instruindo-os a realizar os pagamentos dos respectivos Direitos Creditórios por eles devidos na Conta Arrecadadora, ou em outra conta corrente que a Fiduciária venha indicar (agindo mediante instrução da Securitizadora e do Agente Fiduciário das Debêntures) ou por meio de cobrança de boletos bancários emitidos para pagamento junto ao Banco Depositário.  5.1.1. A Fiduciante desde já se obriga a realizar a notificação referida na Cláusula 5.1., acima, em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do presente Contrato, de modo que todos os pagamentos relativos aos Direitos Creditórios devem ser realizados, em moeda corrente nacional, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de realização de referida notificação, na Conta Arrecadadora ou por meio de cobrança de boletos bancários emitidos para pagamento junto ao Banco Depositário.  5.2. Cobrança Bancária: Os Direitos Creditórios serão necessariamente entregues ao Banco Depositário, na qualidade de prestador de serviços, para a realização de cobrança bancária na forma da emissão de boletos de cobrança. O Banco Depositário assumirá as atividades descritas nesta Cessão Fiduciária, por meio da celebração de um documento autônomo de prestação de serviços.  5.2.1. Os devedores dos Direitos Creditórios deverão necessariamente pagar os boletos emitidos pelo Banco Depositário de acordo com as ordens constantes em tais boletos, sendo certo que a Fiduciante fará tudo o que estiver ao seu alcance para que assim seja.  5.2.2. Na hipótese de mora da Fiduciante no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, a Fiduciária, agindo de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias e mediante instrução da Securitizadora e do Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante dos Debenturistas 476, caso aplicável, poderá determinar à Fiduciante para que os devedores dos Direitos Creditórios efetuem o depósito dos Direitos Creditórios em alguma outra conta corrente, inclusive em contas correntes que não sejam de titularidade da Fiduciante, e notificar os devedores dos Direitos Creditórios sobre referida nova conta corrente.  5.2.3. A Fiduciante tem ciência de que não poderá movimentar a Conta Arrecadadora, não lhes sendo permitida a emissão de cheques, a movimentação por meio de cartão de débito ou ordem verbal ou escrita ou qualquer outra movimentação dos recursos depositados na Conta Arrecadadora, sendo, todas as movimentações da Conta Arrecadadora realizadas pelo Banco Depositário, conforme instruções da Fiduciária, agindo em nome da Securitizadora e dos Debenturistas 476, representados pelo Agente Fiduciário das Debêntures, em consonância com o disposto nesta Cessão Fiduciária. A Fiduciante desde já concede ao Banco Depositário todos os poderes necessários, de forma irrevogável e irretratável, para movimentar a Conta Arrecadadora na forma deste Contrato, incluindo o direito para o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes, mesmo sendo contas correntes que não sejam de titularidade da Fiduciante. Por meio desta Cessão Fiduciária a Fiduciante renuncia, expressamente, a qualquer direito de movimentar a Conta Arrecadadora.  5.2.4. Durante o prazo previsto no item 5.1.1, acima, ou caso qualquer devedor não efetue os pagamentos dos Direitos Creditórios na Conta Arrecadadora e venha a realiza-lo diretamente para a Fiduciante, tais valores eventualmente recebidos pela Fiduciante, decorrentes do pagamento pelos devedores, dos Direitos Creditórios, serão acolhidos pela Fiduciante na qualidade de depositária, e deverão, ser transferidos para a Conta Arrecadadora, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos respectivos valores.  5.2.5. Todos os depósitos que a Fiduciante deva efetuar na Conta Arrecadadora, conforme disposto na Cláusula 5.2.4., acima, deverão ser feitos pelo seu valor efetivo, líquido de quaisquer impostos, taxas ou contribuições, atuais ou futuros, que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que a Fiduciante deverá reajustar quaisquer valores para que, após tais deduções ou retenções, a Conta Arrecadadora receba o mesmo valor que ele teria recebido caso não tivessem ocorrido quaisquer deduções ou retenções.    5.3. Compensação, Retenção, Dedução ou Ajuste: Observado o disposto na Cláusula 1.1, “(i)”, acima, as transferências de recursos para a Conta Arrecadadora deverão ser feitas pelo seu valor integral, sem qualquer dedução de impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre os pagamentos transferidos, salvo aqueles eventualmente retidos pela fonte pagadora, conforme legislação aplicável. A Fiduciante compromete-se a não realizar qualquer compensação, retenção, dedução ou ajuste (inclusive com relação à Fiduciária), a qualquer título, no valor dos recursos transferidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária; exceto no caso de deduções que sejam devidas em razão de lei, regulamentação e/ou ordem judicial, administrativa ou arbitral.  5.4. Conta de Livre Movimentação: Desde que (i) não estejam em curso ou tenha sido decretado um Evento de Vencimento Antecipado, ou evento de Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures 476 e das Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, observados os respectivos prazos de cura aplicáveis; e (ii) no respectivo mês o Índice de Cobertura seja igual ou superior ao Índice Mínimo de Cobertura; os recursos arrecadados na Conta Arrecadadora, conforme o caso, serão transferidos automaticamente para uma conta de livre movimentação da Fiduciante, devendo a transferência ser realizada em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de tais recursos na Conta Arrecadadora, pelo valor integralmente disponível na Conta Arrecadadora. A partir da ocorrência de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas por esta Cessão Fiduciária, nenhum valor adicional será transferido para a Fiduciante, , conforme notificado pela Fiduciária ao Banco Depositário, nos termos da Cláusula 5.4.1, abaixo, devendo o Banco Depositário passar a cumprir as determinações da Fiduciária em relação aos valores depositados na Conta Arrecadadora até que o referido descumprimento seja sanado ou até a deliberação pela não declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme instruído pela Fiduciária e de comum acordo com Securitizadora, sendo que a Fiduciária, nestes casos, deverá solicitar junto ao Banco Depositário a liberação dos recursos da Conta Arrecadora, na forma e prazo previstos nesta Cláusula 5.4.  5.4.1. A retenção dos valores depositados na Conta Arrecadadora, bem como a liberação de referidos recursos, deverá ser solicitada pela Fiduciária, conforme o caso, ao Banco Depositário no prazo de até 01 (um) Dia Útil contado da data em que a Fiduciária, conforme o caso, tiver a ciência do respectivo evento de bloqueio ou liberação dos recursos depositados na Conta Arrecadadora.  5.5. Índice de Cobertura: A partir de 12 (doze) meses contados da data de integralização das Debêntures 476 e das Debêntures Privadas, o que ocorrer por último, o Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias, fará o levantamento do seguinte índice, a ser calculado mensalmente, até o último dia útil de cada mês subsequente ao da apuração (“Data de Apuração Índices”), relativo ao período de 12 (doze) meses que preceder cada Data de Apuração (“Período de Apuração”):  “Índice de Cobertura”: equivalente à razão entre o montante dos Direitos Creditórios (compreendendo a totalidade dos Direitos Creditórios objeto dos Contratos de Cessão Fiduciária) que venha a ser recebido na Conta Arrecadadora (compreendendo a totalidade de Contas Arrecadadoras previstas nos Contratos de Cessão Fiduciária) no respectivo Período de Apuração, e a soma das parcelas devidas no âmbito das Debêntures 476 e dos CRI, no mesmo Período de Apuração.  5.5.1. Em qualquer Data de Apuração Índices, o Índice de Cobertura deverá ser igual ou superior a 1,20 (“Índice Mínimo de Cobertura”). Caso seja verificado o não atendimento do Índice Mínimo de Cobertura em qualquer Data de Apuração Índices, as Devedoras deverão adotar as medidas indicadas nas Escrituras de Emissão de Debêntures para a recomposição do Índice Mínimo de Cobertura.  5.5.2. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI e para o Agente Fiduciário das Debêntures, conforme previsto no inciso “x” do art. 11 da Resolução CVM nº 17/2021, o valor das garantias serão aqueles apurados pelo Agente de Monitoramento nos termos desta Cláusula 5.5, ou seja, o resultado do Índice de Cobertura, os quais serão enviados para Securitizadora e Agente Fiduciário das Debêntures pelo Agente de Monitoramento para verificação.  CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA  6.1. Excussão da Cessão Fiduciária: Observados os termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias, a Fiduciária poderá promover a imediata execução, parcial ou total, da Cessão Fiduciária em caso de decretação de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, conforme previstos respectivamente na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, sem que a Fiduciante, conforme o caso, tenha sanado tais Eventos de Vencimento Antecipado observados os prazos de cura lá previstos, bem como no vencimento ordinário da Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento pelas Devedoras.    6.1.1. A excussão dos Direitos Creditórios, na forma aqui prevista, será realizada de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas.  6.1.2. Caso após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente coberto pela Fiduciante, nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, que desde já se obriga a pagar o que for devido dentro do prazo de até 2 (dois) dias que se seguirem à data em que lhe for dada, por escrito, ciência do montante desse saldo devedor.  6.1.3. A Fiduciante autoriza a Fiduciária, desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios que estejam depositados na Conta Arrecadadora, conforme o caso, para qualquer outra conta corrente de escolha da Fiduciária, observado o disposto no Contrato de Compartilhamento de Garantias, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, não sanadas nos respectivos prazos de cura, até o montante que satisfaça integralmente o descumprimento contratual.  6.1.4. Na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observados eventuais prazos de cura previstos nas Escrituras de Emissão de Debêntures, compete à Fiduciária o direito de usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber os Direitos Creditórios e exercer os demais direitos conferidos nos contratos que formalizam os Direitos Creditórios, conforme aplicável, devendo ser observados pela Fiduciárias os termos e condições do Contrato de Compartilhamento de Garantias.  6.1.5. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Cessão Fiduciária ora constituída se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante, sendo certo que a Fiduciária deverá entregar à Fiduciante um termo de quitação e liberação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da quitação das Obrigações Garantidas, dando quitação plena, geral e irrestrita em relação a tais Obrigações Garantidas.  6.2. Mandato: A Fiduciante, neste ato, nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, a Fiduciária, como sua bastante procuradora, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, outorgando-lhe plenos poderes para (i) em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 e nas Escrituras de Emissão de Debêntures Privadas, ou no vencimento ordinário da Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento pelas Devedoras, sendo tais eventos condições suspensivas para o exercício do mandato ora outorgado, nos termos do artigo 125 do Código Civil, praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários ao exercício dos direitos conferidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, e (ii) praticar todos os atos necessários para realização do registro deste Contrato de Cessão Fiduciária e de qualquer aditamento, caso a Fiduciante não o faça. Para tanto, a Fiduciante firmará e entregará à Fiduciária procuração, mediante instrumento de mandato, a qual será válida e eficaz pelo prazo de até 1 (um) ano, devendo ser renovada com pelo menos 60 (sessenta) dias da data do vencimento do respectivo instrumento de mandato, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos moldes do Anexo IV, impreterivelmente, na mesma data de assinatura do presente Contrato.  CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS  7.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por e-mail ou por telegrama. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.  Para a Fiduciante e as Devedoras:  Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César  CEP 01.228-200, São Paulo/SP  At.: Alessandro Poli Veronezi  Telefone: (11) 3159-3727  E-mail: alessandro.veronezi@generalshopping.com.br  Para a Fiduciária:  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi  CEP: 04.534-004, São Paulo/SP  At.: Maria Carolina Abrantes  Telefone: (21) 3514-0000  E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br  Para a Securitizadora:  TRUE SECURITIZADORA S.A.  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 11, Itaim Bibi  CEP: 04.506-000, São Paulo/SP  At.: Sr. Arley Custódio Fonseca  Telefone: (11) 3071-4475  E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br  7.2. Interpretação: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração dos Documentos das Operações, de forma que nenhum dos documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.  7.3. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária.  7.4. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão Fiduciária em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.  7.5. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada nos Cartórios de RTD.  7.6. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária.  7.7. Acordo Único: O presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.  7.8. Cessão: Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Cessão Fiduciária, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária.  7.9. Compartilhamento de Garantia: A presente garantia, bem como o produto de sua excussão, serão compartilhados para garantir as Obrigações Garantidas, em favor do Agente Fiduciário das Debêntures e da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Privadas, ambos, neste ato representados pela Fiduciária, agindo em nome e em benefício destes, na qualidade de representante dos Debenturistas 476 e de representante dos Titulares dos CRI, de forma não subordinada e em igualdade de condições (pari passu), na proporção do montante do saldo de devedor que cada um deles é titular frente à totalidade das Obrigações Garantidas, conforme termos e condições pactuados no Contrato de Compartilhamento de Garantias. A Fiduciária atua na qualidade de representante dos Debenturistas 476, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures 476, e da Securitizadora, a qual nomeou a Fiduciária para atuar na qualidade de credor fiduciário em seu benefício, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias.  7.10. Título Executivo Extrajudicial: Este Contrato de Cessão Fiduciária constitui um título executivo extrajudicial para todos os fins dos artigos 497, 784 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”) e as obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária poderão ser objeto de execução específica, nos termos do disposto nos artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Contrato de Cessão Fiduciária.  7.11. Aplicação Código Civil: Aplicar-se-á à presente Cessão Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426 do Código Civil.    7.12. Dia Útil: Para fins deste Contrato de Cessão Fiduciária, “Dia Útil” significa qualquer dia em que não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na república federativa do Brasil.  7.13. Autorizações: O presente instrumento é celebrado de acordo com as deliberações Assembleia Geral Extraordinária da Fiduciante, realizada em 20 de dezembro de 2022, na qual, dentre outros, foi deliberada e aprovada a constituição da Cessão Fiduciária.  CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO  8.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Cessão Fiduciária é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.  8.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.  E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presentes instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, e para um só efeito, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.  São Paulo, [dia] de [mês] de 2023.  (O restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco.)    (Página de assinaturas 1/4 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Loa Administradora e Incorporadora S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a True Securitizadora S.A., a Bavi Administradora e Incorporadora S.A., e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.)  LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.  (Página de assinaturas 2/4 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Loa Administradora e Incorporadora S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a True Securitizadora S.A., a Bavi Administradora e Incorporadora S.A., e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.)  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  (Página de assinaturas 3/4 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Loa Administradora e Incorporadora S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a True Securitizadora S.A., a Bavi Administradora e Incorporadora S.A., e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.)  TMF BRASIL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA.  TRUE SECURITIZADORA S.A.  BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.  (Página de assinaturas 4/4 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Loa Administradora e Incorporadora S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a True Securitizadora S.A., a Bavi Administradora e Incorporadora S.A., e a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.)  Testemunhas:  ANEXO I. RELAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Shopping** | **Classificação/Ramo** | **Contrato** | **Denominação Locatário/Devedor** | **CNPJ/ME Locatário/Devedor** | **Status Ocupação** | **Data de Início** | **Data Fim** | **Aluguel Mínimo** | **Aluguel Percentual** | **Reajuste** | **Periodicidade de reajuste** | | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |   ANEXO II. MINUTA DE NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS  São Paulo, [•] de [•] de 2023.  À  [•] (“Locatária”)  [Endereço]  CEP [•], [Cidade] – [UF]  Ref.: Notificação de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios  Prezados Senhores,  Fazemos referência ao [Contrato], celebrado, em [•] de [•] de [ano], de um lado, pela [•], inscrita no CNPJ/ME sob nº [•], neste ato representada por seus representantes, abaixo subscritos (“Locadora”), e, de outro lado, por V.Sas. (“Contrato”), no âmbito da [locação] da [unidade/loja], integrante do empreendimento denominado “Outlet Premium Imigrantes”, localizado na Estrada da Cama Patente, nº 2.355, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 67.462 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo (“Imóvel”).  Informamos que em [•] de [•] de 2023, a Locadora cedeu fiduciariamente à OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Fiduciária”), os direitos creditórios advindos do Contrato e relativos ao pagamento de cada valor do [aluguel], de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias previstas no Contrato, que sejam devidos pela Locatária à Locadora (“Cessão Fiduciária”).  Dessa forma, por meio da presente, notificamos V.Sas., acerca da Cessão Fiduciária, razão pela qual, a partir da data desta notificação, todo e qualquer pagamento devido por V.Sas. à Locadora, relativos ao Contrato, deverá ser efetuado na conta corrente abaixo indicada indicar ou por meio de cobrança de boletos bancários emitidos para pagamento junto ao Banco Depositário, nos mesmos termos, valores e prazos definidos no Contrato:  Banco: Itaú Unibanco  Agência: 8541  Conta: 63714-9  CNPJ/ME: 35.851.074/0001-16  Titular da Conta: LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.  A Cessão Fiduciária engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos, nos termos da Cessão Fiduciária.  Qualquer pagamento devido à Locadora nos termos do Contrato que seja efetuado, de forma total ou parcial, em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará a Locatária e será considerado ineficaz em relação à Fiduciária, nos termos do disposto no Código Civil Brasileiro. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Fiduciária.  Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.  Atenciosamente,  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [FIDUCIANTE]  Recebido em \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [LOCATÁRIA]    ANEXO III. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS  Para os fins dos artigos 18 e 24 da Lei nº 9.514/97 e artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas, assumidas pelas Devedoras nas respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures, têm suas características devidamente descritas abaixo:  (i) Debêntures 476  a) Valor Total da Emissão das Debêntures 476: O valor total da Emissão é de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures 476 (conforme abaixo definido) (“Valor Total da Emissão das Debêntures 476”). O Valor Total da Emissão das Debêntures 476, deduzidos os eventuais descontos e/ou compensações previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476, será desembolsado, pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta Restrita Debêntures, na Conta Vinculada e será liberado à Loa nos termos e condições previstos neste Contrato;  b) Valor Nominal Unitário das Debêntures 476: O valor nominal unitário de cada Debênture 476 é de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures 476 (“Valor Nominal Unitário das Debêntures 476”).;  c) Quantidade de Debêntures 476 emitidas: Serão emitidas 70.000 (setenta mil) Debêntures 476;  d) Séries das Debêntures 476: A Emissão das Debêntures 476 será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures 476: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures 476 será o dia 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures 476”);  f) Espécie. As Debêntures 476 serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações.  g) Atualização Monetária das Debêntures 476: O Valor Nominal Unitário das Debêntures 476 ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 476 será atualizado monetariamente, pela variação acumulada do índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, aplicado mensalmente, nas datas de atualização previstas na Escritura de Emissão de Debêntures 476, calculado da forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476”);  h) Remuneração das Debêntures 476: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, incidirão juros prefixados equivalentes a 9,70% (nove inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (“Remuneração das Debêntures 476”). A Remuneração das Debêntures 476 será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476) (inclusive) até (i) a Data de Pagamento das Debêntures 476 (conforme definido abaixo) em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 (conforme definido abaixo), o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476 ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476 (conforme definido abaixo); ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures 476 (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures 476 será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  i) Encargos Moratórios das Debêntures 476: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 476, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Loa e/ou pela Fiadora de qualquer quantia devida aos Debenturistas 476, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Loa e/ou pela Fiadora, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) a multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento (“Encargos Moratórios das Debêntures 476”);  j) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures 476: As Debêntures 476 têm prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures 476”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476;  k) Pagamento da Remuneração das Debêntures 476: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures 476 decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures 476 será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, de acordo com as datas de pagamento previstas da Escritura de Emissão de Debêntures 476 (cada uma, uma “Data de Pagamento das Debêntures 476”);  l) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento das Debêntures 476, conforme previstas no cronograma de pagamentos, constante da Escritura de Emissão de Debêntures 476, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476 (conforme abaixo definido);  m) Local de Pagamento das Debêntures 476: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures 476 serão efetuados pela Fiduciante no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pelo Balcão B3, para as Debêntures 476 custodiadas eletronicamente no Balcão B3; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Debêntures 476 que não estejam custodiadas eletronicamente no Balcão B3;  n) Repactuação Programada das Debêntures 476: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;  o) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão das Debêntures 476 realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures 476, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, o valor devido pela Fiduciante será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 que serão resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures 476, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento das Debêntures 476 imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476; e (ii) dos Encargos Moratórios das Debêntures 476 e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures 476, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476, se houver. Não está previsto o pagamento de prêmio por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 476 obedecerá os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  p) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério e (a) a qualquer tempo; ou (b) nas hipóteses de recomposição do LTV (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), nos termos da Cláusula 7.1.5.5 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, e de Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures 476), nos termos da Cláusula 7.1.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 476, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures 476, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476 (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476, o valor devido pela Fiduciante será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 476 que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento das Debêntures 476 imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476; e (ii) dos Encargos Moratórios das Debêntures 476 e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures 476, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476, se houver. Não está previsto o pagamento de prêmio por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 476 obedecerá os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476;  q) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures 476, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures 476, que será endereçada a todos os Debenturistas 476, sem distinção, sendo assegurada a igualdade de condições para todos os Debenturistas 476 para aceitar ou não a oferta de resgate antecipado das Debêntures 476 de que forem titulares (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476”). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 476 será operacionalizada de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 476; e  r) Aquisição Facultativa das Debêntures 476: A Fiduciante poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, adquirir Debêntures 476 no mercado secundário, desde que observadas as eventuais regras expedidas pela CVM e na Resolução CVM nº 77, de 29 de março de 2022, devendo tal fato, se assim exigido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Fiduciante. As Debêntures objeto deste procedimento poderão, a critério da Emissora, (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando recolocadas no mercado, farão jus a mesma Remuneração das demais Debêntures. Na hipótese de cancelamento das Debêntures, a Escritura de Emissão deverá ser aditada para refletir tal cancelamento.  (ii) Debêntures Privadas Loa  a) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa”);  b) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário de cada Debênture Privada Loa é de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa (“Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa”);  c) Quantidade de Debêntures Privadas Loa: Serão emitidas 30.000 (trinta mil) Debêntures Privadas Loa;  d) Séries das Debêntures Privadas Loa: A Emissão das Debêntures Privadas Loa será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa: 21 de dezembro de 2022;  f) Atualização Monetária das Debêntures Privadas Loa: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures Privadas Loa até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures Privadas Loa será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loa, conforme o caso, a ser calculado de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa”);  g) Remuneração das Debêntures Privadas Loa: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, sendo tal percentual correspondente à taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures Privadas Loa”). A Remuneração das Debêntures Privadas Loa será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até (i) a Data de Pagamento em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado; ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures Privadas Loa, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures Privadas Loa será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa;  h) Encargos Moratórios das Debêntures Privadas Loa: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures Privadas Loa, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Loa de qualquer quantia devida à Debenturista das Debêntures Privadas Loa, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento;  i) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures Privadas Loa: As Debêntures Privadas Loa têm prazo de vigência de 3.645 (três mil, seiscentos e quarenta e cinco) dias a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures Privadas Loa”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado.;  j) Pagamento da Remuneração das Debêntures Privadas Loa: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures Privadas Loa será paga, a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de fevereiro de 2023, e os demais pagamentos conforme datas de pagamento previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa ;  k) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento, conforme previstas no cronograma de pagamentos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loa decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa;  l) Local de Pagamento das Debêntures Privadas Loa: Os pagamentos devidos pela Loa em decorrência da Emissão das Debêntures Privadas Loa serão depositados em conta corrente de titularidade da Debenturista das Debêntures Privadas Loa, conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa;  m) Repactuação Programada das Debêntures Privadas Loa: As Debêntures Privadas Loa não serão objeto de repactuação programada;  n) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa: A qualquer momento a partir da Data de Emissão, a exclusivo critério da Emissora, abarcando a totalidade das Debêntures, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, o valor devido pela Loa será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures Privadas Loa, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (“Valor do Resgate Antecipado”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Loa, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loa, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (“Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo”);  o) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá, nas hipóteses de recomposição do LTV ou do Índice Mínimo de Cobertura, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures Privadas Loa, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa, o valor devido pela Emissora das Debêntures Privadas Loa será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loa que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração Debêntures Privadas Loa, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Loa, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loa, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa, de acordo com a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”);  p) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Loa: A Emissora das Debêntures Privadas Loa poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loa, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures Privadas Loa, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que importará, consequentemente, no resgate antecipado total ou parcial dos CRI da 2ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loa.  (iii) Debêntures Privadas Bavi  a) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão das Debêntures Privadas Bavi é de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) em 21 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi”);  b) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário de cada Debênture Privada Bavi é de R$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Bavi”);  c) Quantidade de Debêntures Privadas Bavi: Serão emitidas 40.000 (quarenta mil) Debêntures Privadas Bavi;  d) Séries das Debêntures Privadas Bavi: A Emissão das Debêntures Privadas Bavi será realizada em série única;  e) Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi: 21 de dezembro de 2022;  f) Atualização Monetária das Debêntures Privadas Bavi: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Bavi será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi”), a ser calculado de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  g) Remuneração das Debêntures Privadas Bavi: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, sendo tal percentual correspondente à taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 2,71% (dois inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures Privadas Bavi”). A Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até (i) a Data de Pagamento em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo, o resgate previsto na Cláusula 4.11.3 ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado; ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures Privadas Bavi, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  h) Encargos Moratórios das Debêntures Privadas Bavi: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi de qualquer quantia devida à Debenturista das Debêntures Privadas Bavi, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi, ficarão sujeitos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) a juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data da inadimplência até a data do seu efetivo pagamento;  i) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures Privadas Bavi: As Debêntures Privadas Bavi têm prazo de vigência de 3.645 (três mil, seiscentos e quarenta e cinco) dias a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures Privadas Bavi”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi;  j) Pagamento da Remuneração das Debêntures Privadas Bavi: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, a Remuneração das Debêntures Privadas Bavi será paga, a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de fevereiro de 2023, e os demais pagamentos conforme datas de pagamento previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  k) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi será amortizado, a partir de 11 de janeiro de 2024, nas Datas de Pagamento das Debêntures Privadas Bavi, conforme previstas no cronograma de pagamentos da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, do resgate previsto na Cláusula 4.11.3, do Resgate Antecipado Facultativo ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Bavi decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi;  l) Local de Pagamento das Debêntures Privadas Bavi: Os pagamentos devidos pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi serão depositados em conta corrente de titularidade da Debenturista, conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi;  m) Repactuação Programada das Debêntures Privadas Bavi: As Debêntures Privadas Bavi não serão objeto de repactuação programada;  n) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi: A qualquer momento a partir da Data de Emissão, a exclusivo critério da Emissora, abarcando a totalidade das Debêntures, de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi, o valor devido pela Bavi será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures Privadas Bavi, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (“Valor do Resgate Antecipado”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Bavi, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Bavi, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (“Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo”);  o) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi: A Emissora das Debêntures Privadas Bavi poderá, nas hipóteses de recomposição do LTV ou do Índice Mínimo de Cobertura, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures Privadas Bavi, limitada a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi, o valor devido pela Emissora das Debêntures Privadas Bavi será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Bavi que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração Debêntures Privadas Bavi, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Privadas Bavi, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Bavi, se houver; e (iii) de prêmio flat de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi, de acordo com a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”);  p) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi: A Emissora das Debêntures Privadas Bavi poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Bavi, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures Privadas Bavi, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que importará, consequentemente, no resgate antecipado total ou parcial dos CRI da 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Bavi”), de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi.    ANEXO IV. MODELO DE PROCURAÇÃO OUTORGADA PELA FIDUCIANTE  Aos [•] dias, do mês de [•], do ano de [•], nesta Capital do Estado de São Paulo, a LOA ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.851.074/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Outorgante”), por meio do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, sua bastante procuradora para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos atos constitutivos da Outorgante, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, datado de [•] de [•] de 2023 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o “Contrato”), com poderes para, atuando em conjunto ou isoladamente, (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo o Banco Depositário e eventuais sucessores) necessário à preservação da garantia de cessão fiduciária constituída em favor da Fiduciária, sob o Contrato, inclusive poderes para (ii) registrar o Contrato e para averbar e registrar eventual aditamento acordado entre as partes nos cartórios competentes caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Outorgante, e (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento ordinário da Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento pelas respectivas devedoras, sendo tais eventos condições suspensivas para o exercício do mandato ora outorgado, nos termos do artigo 125 do Código Civil (iii.a) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo o Banco Depositário e eventuais sucessores) para exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista no Contrato; (iii.b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Direitos Creditórios e os valores depositados na conta corrente de titularidade da Outorgante de nº 63714-9, mantida na agência nº 8541, do banco Itaú Unibanco (no todo ou em parte) (respectivamente “Conta Arrecadadora” ou “Banco Depositário”); (iii.c) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo o Banco Depositário e eventuais sucessores) para possibilitar o recebimento dos Direitos Creditórios e dos valores depositados na Conta Arrecadadora, ou a alienação do direito a tais valores a terceiros; e (iii.d) receber os valores referentes aos Direitos Creditórios e aos valores depositados na Conta Arrecadadora para pagamento das Obrigações Garantidas.  O presente mandato é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, sendo sua outorga condição do negócio, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, com validade de até 1 (um) ano, devendo ser renovada com pelo menos 60 (sessenta) do vencimento, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.  (restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  (assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento) |

**ANEXO IV**

**RELATÓRIO PARA DESTINAÇÃO FUTURA DE RECURSOS**

Período: [dia]/[mês]/[ano] até [dia]/[mês]/[ano]

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

A BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, CEP 01.228-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.537.199/0001-94, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300598369, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), em cumprimento ao disposto no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Bavi Administradora e Incorporadora S.A.”* (“Escritura”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da emissão de debêntures pela Emissora, nos termos da Escritura (“Debêntures”), foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 3.5 da Escritura, conforme descrito no Anexo V da Escritura, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominação do Empreendimento Imobiliário** | **Proprietário** | **Matrícula / Cartório** | **Endereço** | **Status da Obra (%)** | **Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)** | **Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros** | **Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros** | **Percentual do recurso utilizado no semestre** | | **Valor gasto no semestre** | | |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | | [●] | | [●] | |
| **Total destinado no semestre** | | | | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Valor total desembolsado à Devedora** | | | | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Saldo a destinar** | | | | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Valor Total da Oferta** | | | | | | | | | | | | R$ [●] |

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo.

**BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.**

Emissora

**ANEXO V**

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**TABELA 1.A: IMÓVEIS DESTINATÁRIOS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel** | **Proprietário (CNPJ/CPF)** | **Endereço** | **Matrícula** | **Cartório** | **Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI** | **Possui habite-se/TVO?** | **Está sob o regime de incorporação?** |
| 1 | BAVI Administradora e Incorporadora S.A  CNPJ 17.537.199/0001-94 | Estrada Serra Azul 1 - Itupeva | 13.861 | 1º RGI | Não | Não | Não |

**TABELA 1.B: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel** | **Uso dos Recursos** | **Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R$)** | **Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento** |
| 1 | Construção/Obra | R$80.284.633,80 | 100% |

**TABELA 1.C: DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS DESTINATÁRIOS**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel** | **2ºSemestre/22** | **1ºSemestre/23** | **2ºSemestre/23** | **1ºSemestre/24** | **2ºSemestre/24** |
| 1 | R$7.759.982,91 | R$37.566.193,64 | R$19.075.123,92 | R$15.883.333,33 | R$0,00 |

O cronograma apresentado nas tabelas acima é indicativo e não constitui obrigação da Emissora a utilização dos recursos nas proporções, valores ou datas indicados.

**TABELA 1.D: DETALHAMENTO DAS DESPESAS REEMBOLSADAS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMPREEDIMENTO** | **MATRICULA** | **RGI** | **PROPRIETÁRIA** | **DESCRIÇÃO DA DESPESA** | **FORNECEDOR** | **DOCUMENTO** | **DATA DA NOTA FISCAL, ESCRITURAS OU OUTRO DOCUMENTO QUE COMPROVE TAL DESPESA** | **DATA DO EFTIVO PAGAMENTO** | **VALOR DO REEMBOLSO** |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 117 | 16/09/2021 | 24/09/2021 | R$ 30.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 128 | 06/10/2021 | 18/10/2021 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 135 | 21/10/2021 | 05/11/2021 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 149 | 22/11/2021 | 05/12/2021 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 166 | 17/12/2021 | 05/01/2022 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 181 | 14/01/2022 | 05/02/2022 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 196 | 24/02/2022 | 07/03/2022 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 210 | 01/04/2022 | 05/04/2022 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 228 | 25/04/2022 | 05/05/2022 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 245 | 20/05/2022 | 05/06/2022 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 263 | 01/07/2022 | 05/07/2022 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 290 | 01/08/2022 | 05/08/2022 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 304 | 18/08/2022 | 05/09/2022 | R$ 10.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 338 | 03/10/2022 | 10/10/2022 | R$ 14.852,60 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | ALMA ASSESSORIA TÉCNICA - FDD MEREB | 358 | 21/10/2022 | 07/11/2022 | R$ 11.213,15 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | PROJETOS | EDUARDO PENTEADO | 934 | 17/12/2021 | 14/01/2022 | R$ 7.500,82 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | PROJETOS | EDUARDO PENTEADO | 967 | 22/03/2022 | 01/04/2022 | R$ 4.476,64 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | PROJETOS | EDUARDO PENTEADO | 1014 | 17/05/2022 | 31/05/2022 | R$ 1.492,21 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | PROJETOS | EDUARDO PENTEADO | 1079 | 12/08/2022 | 05/09/2022 | R$ 2.735,72 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 211 | 16/09/2021 | 24/09/2021 | R$ 75.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 212 | 06/10/2021 | 18/10/2021 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 214 | 21/10/2021 | 05/11/2021 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 218 | 24/11/2021 | 05/12/2021 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 219 | 16/12/2021 | 05/01/2022 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 222 | 17/01/2022 | 05/02/2022 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 226 | 24/02/2022 | 07/03/2022 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 231 | 01/04/2022 | 05/04/2022 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 232 | 25/04/2022 | 05/05/2022 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 236 | 20/05/2022 | 05/06/2022 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 238 | 24/06/2022 | 05/07/2022 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 242 | 01/08/2022 | 05/08/2022 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 244 | 18/08/2022 | 05/09/2022 | R$ 25.000,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 247 | 03/10/2022 | 10/10/2022 | R$ 37.131,52 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | F.R.LINGUANOTTO - FDD MEREB | 251 | 21/10/2022 | 07/11/2022 | R$ 28.032,88 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | PROJETOS | LOPES DIAS ARQUITETURA | 1028 | 24/03/2021 | 31/03/2021 | R$ 117.312,50 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | PROJETOS | LOPES DIAS ARQUITETURA | 1039 | 06/07/2021 | 15/07/2021 | R$ 93.850,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | PROJETOS | LOPES DIAS ARQUITETURA | 1052 | 28/10/2021 | 04/11/2021 | R$ 169.950,62 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | PROJETOS | LOPES DIAS ARQUITETURA | 1068 | 15/02/2022 | 21/02/2022 | R$ 93.850,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | PROJETOS | LOPES DIAS ARQUITETURA | 1075 | 01/04/2022 | 14/04/2022 | R$ 61.800,23 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | PROJETOS | LOPES DIAS ARQUITETURA | 1089 | 09/05/2022 | 20/05/2022 | R$ 140.775,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 163 | 10/06/2021 | 24/06/2021 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 164 | 18/06/2021 | 01/07/2021 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 171 | 26/07/2021 | 01/08/2021 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 179 | 12/08/2021 | 01/09/2021 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 186 | 14/09/2021 | 01/10/2021 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 187 | 17/09/2021 | 27/09/2021 | R$ 84.465,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 193 | 06/10/2021 | 18/10/2021 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 197 | 22/10/2021 | 05/11/2021 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 195 | 21/10/2021 | 01/11/2021 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 208 | 22/11/2021 | 05/12/2021 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 206 | 22/11/2021 | 05/12/2021 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 218 | 17/12/2021 | 05/01/2022 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 217 | 17/12/2021 | 01/01/2022 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 227 | 17/01/2022 | 05/02/2022 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 237 | 24/02/2022 | 07/03/2022 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 251 | 01/04/2022 | 05/04/2022 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 262 | 25/04/2022 | 05/05/2022 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 272 | 20/05/2022 | 05/06/2022 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 298 | 01/07/2022 | 05/07/2022 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 314 | 01/08/2022 | 05/08/2022 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 324 | 19/08/2022 | 05/09/2022 | R$ 28.155,00 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 343 | 03/10/2022 | 10/10/2022 | R$ 41.817,49 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI | GERENCIAMENTO | MC MEREB | 366 | 21/10/2022 | 07/11/2022 | R$ 31.570,63 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI |  | TKONDOS | Invoice | 05/11/2021 | 22/11/2021 | R$ 17.961,60 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI |  | TKONDOS | Invoice | 13/12/2021 | 28/03/2022 | R$ 32.747,63 |
| OUTLET PREMIUM BANDEIRANTES | 13.861 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí | BAVI |  | TKONDOS | Invoice | 23/02/2022 | 28/03/2022 | R$ 31.388,50 |

**ANEXO VI**

**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES** **PRIVADAS BAVI**

|  |
| --- |
| **BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A. (“BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO”)** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMISSORA** | | |  | **CNPJ/ME** |
| **Bavi Administradora e Incorporadora S.A.** | | |  | 17.537.199/0001-94 |
|  | | |  |  |
| **LOGRADOURO** | | |  | **BAIRRO** |
| **Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111** | | |  | **Cerqueira César** |
|  | | |  |  |
| **CEP** |  | **CIDADE** |  | **U.F.** |
| **01.228-200** |  | **São Paulo** |  | **SP** |

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

|  |
| --- |
| 1ª EMISSÃO DE 40.000 (QUARENTA MIL) DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A. (“DEBÊNTURES”, “EMISSÃO” E “EMISSORA”, RESPECTIVAMENTE), CUJOS TERMOS E CONDIÇÕES ESTÃO DEFINIDOS NO “INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BAVI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.”, DATADO DE 21 DE DEZEMBRO DE 2022 (“ESCRITURA DE EMISSÃO”). A EMISSÃO FOI APROVADA PELA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA REALIZADA EM 20 DE DEZEMBRO DE 2022, A QUAL SERÁ ARQUIVADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO E PUBLICADA NO JORNAL “O Dia”, NOS TERMOS DO ARTIGO 62, INCISO I, E DO ARTIGO 289 DA LEI DAS SOCIEDADES POR AÇÕES. |

**qualificação do subscritor**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **nome / razão social**  TRUE SECURITIZADORA S.A. | | | **cpf /CNPJ**  12.130.744/0001-00 | |
| **endereço da sede**  Avenida Santo Amaro | | | **nº**  48 | **compl.**  1º andar, conjunto 11 |
| **bairro**  Itaim Bibi | **cidade**  São Paulo | **UF**  SP | **país**  Brasil | **CEP**  04.506-000 |
| **nome do representante legal**  [•] | | | **cpf**  [•] | |
| **documento de identidade**  [•] | | | **orgão expedidor**  [•] | |

**dEBÊNTURES subscritas**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **quantidade de DEBÊNTURES SUBSCRITAS** | **VALOR NOMINAL unitário** | **valor total SUBSCRITO DE DEBÊNTURES** |
| 40.000  (quarenta mil) | R$ 1.000,00 | R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) |

**forma de PAGAMENTO E integralização**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| AS DEBÊNTURES SERÃO INTEGRALIZADAS PELO SEU PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO, NA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO, NOS TERMOS DA CLÁUSULA 4.9.1 DA ESCRITURA DE EMISSÃO. | | | | |
| x | depósito em conta | nº da conta: | nº do banco: | nº agência: |
|  | Conta Corrente nº [•] | | Banco [•]  AGÊNCIA [•] | |

**DECLARAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| o subscritor Declara estar de acordo com as condições expressas no presente boletim e na escritura de emissão, bem como declarA ter obtido exemplar da Escritura de Emissão. | |
| **local / data**  SÃO PAULO - SP, [•] de [•] | **assinatura do subscritor ou do representante legal** |

**ANEXO VII**

**DESPESAS**

As despesas decorrentes da manutenção dos CRI, conforme descritas abaixo, existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Emissão dos CRI, e serão arcadas, direta ou indiretamente pela Emissora e pela Loa, na proporção do valor inicial das Debêntures Privadas Bavi e das Debêntures Privadas Loa, respectivamente. Caso as Debêntures Privadas Bavi ou as Debêntures Privadas Loa sejam resgatadas antecipadamente e, consequentemente, os CRI da 1ª Série ou CRI da 2ª Série sejam resgatados antecipadamente, por qualquer motivo, as remunerações abaixo elencadas não sofrerão alterações e deverão considerar os valores totais previstos no Termo de Securitização.

Despesas Totais dos CRI

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Despesas Iniciais** | **Periodicidade** | **Titular** | **Valor Bruto** | **Valor Líquido** |
| Fee da Securitizadora | Flat | True | 28.137,31 | 25.000,00 |
| Administração do CRI | Flat | True | 3.826,67 | 3.400,00 |
| Coordenador Líder | Flat | IBBA | 0,00 | 0,00 |
| Escriturador e liquidante | Flat | Itau | 765,33 | 680,00 |
| Registro de Valores Mobiliários (B3) | Flat | B3 | 19.100,00 | 19.100,00 |
| Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3) | Flat | B3 | 700,00 | 700,00 |
| Taxa de Liquidação Financeira | Flat | B3 | 202,93 | 202,93 |
| Taxa Anbima | Flat | Anbima | 3.077,90 | 3.077,90 |
| Implantação e Registro das duas CCIs | Flat | Vortx | 15.537,23 | 13.000,00 |
| Implantação Agente Fiduciário | Flat | OT | 3.414,91 | 3.000,00 |
| Agente Fiduciário | Flat | OT | 16.505,41 | 14.500,00 |
| Auditoria do P.S | Flat | Agente Contratado | 2.025,89 | 1.800,00 |
| Contabilidade do P.S | Flat | Agente Contratado | 236,35 | 210,00 |
| Taxa de fiscalização CVM - 1ª Serie | Flat | CVM | 12.000,00 | 12.000,00 |
| Taxa de fiscalização CVM - 2ª Serie | Flat | CVM | 9.000,00 | 9.000,00 |
| Agente de Monitoramento e Compartilhamento | Flat | TMF | 17.464,79 | 15.500,00 |
| **Total** |  |  | **131.994,73** | **121.170,83** |
|  |  |  |  |  |
| **Despesas Recorrentes** | **Periodicidade** | **Titular** | **Valor Bruto** | **Valor Líquido** |
| Administração dos CRI | Mensal | True | 3826,67 | 3.400,00 |
| Escriturador e liquidante | Mensal | Itau | 765,33 | 680,00 |
| Custódia das duas CCIs (B3) | Mensal | B3 | 532,00 | 532,00 |
| Contabilidade do P.S | Mensal | Agente Contratado | 236,35 | 210,00 |
| Verificação da Dest. De Recursos | Semestral | OT | 1.365,96 | 1.200,00 |
| Agente de Monitoramento e Compartilhamento | Mensal | TMF | 6.197,18 | 5.500,00 |
| Agente Fiduciário | Anual | OT | 16.505,41 | 14.500,00 |
| Custódia das duas CCIs | Anual | Vortx | 8.854,45 | 8.000,00 |
| Auditoria do P.S | Anual | Agente Contratado | 2.025,89 | 1.800,00 |
| **Total (Anual)** |  |  | **168.808,22** | **150.564,00** |

No caso das despesas *flat*, essas serão pagas pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, com os recursos decorrentes da integralização das Debêntures Privadas Bavi, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão. As demais despesas serão arcadas pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, com os recursos do Fundo de Despesas Bavi, conforme previsto na Cláusula 7.1.7.1 desta Escritura de Emissão.

1. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
   1. pela Emissão dos CRI da 1ª Série, no valor de R$ 14.285,71 (quatorze mil, duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI da 1ª Série;
   2. pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$ 1.942,86 (mil, novecentos e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI da 1ª Série, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI da 1ª Série;
   3. o valor devido no âmbito da alínea “(b)” acima será atualizado anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;
   4. os valores devidos no âmbito das alíneas “(a)” e “(b)” acima serão acrescidos dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
   5. nos casos de renegociações das condições das Debêntures Privadas Bavi e/ou aos CRI da 1ª Série, após a Emissão dos CRI da 1ª Série, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Emissora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R$ 300,00 (trezentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, sendo que este valor está limitado a, no máximo, R$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora. Inclui-se na remuneração acima (i) os esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) a análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) as verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) os esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da Emissão dos CRI da 1ª Série pelo IPCA, acrescido dos impostos indicados na alínea “(d)” acima, para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Entende-se por renegociações estruturais das condições dos CRI da 1ª Série os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI da 1ª Série e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização e remuneração dos CRI da 1ª Série não são considerados reestruturação dos CRI da 1ª Série;
2. remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(a) Registro e Implantação das CCIs. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI Bavi e da CCI Loa na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3 – Balcão B3, no valor total de R$ 13.000,00 (treze mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, sendo que do valor acima indicado, R$ 7.428,57 (sete mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos), será de responsabilidade da Bavi, e o remanescente de responsabilidade da Loa;

(b) Custódia das CCIs. Será devida, pela prestação de serviços de custódia da CCI Bavi e da CCI Loa, a remuneração anual, no valor total de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “(a)” acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro* *rata die*, se necessário. Do valor acima indicado, será de responsabilidade da Bavi o pagamento do montante de R$ 4.571,43 (quatro mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta e três centavos), sendo o remanescente de responsabilidade da Loa;

(c) a remuneração citada na alínea “(b)” acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante (publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos), que serão arcadas mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à Securitizadora, caso esta tenha arcado com tais despesas com recursos do Patrimônio Separado; e

(d) os valores devidos no âmbito das alíneas “(a)” e “(b)” acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

1. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
   1. uma parcela única de implantação no valor R$ 1.714,29 (mil, setecentos e quatorze reais e vinte e nove centavos) devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI da 1ª Série, ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura desta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro;
   2. pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI da 1ª Série, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.285,71 (oito mil duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI da 1ª Série, ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura desta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI da 1ª Série;
   3. por cada verificação semestral da destinação dos recursos, o valor de R$ 685,71 (seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos), sendo a primeira parcela devida em 31 de janeiro de 2023, e as demais devidas a cada semestre acima, até a comprovação da utilização total dos recursos oriundos das Debêntures Privadas Bavi;
   4. os valores devidos no âmbito das alíneas “(b)” e “(c)” acima serão atualizados anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro *rata die*, se necessário;
   5. a remuneração prevista na alínea “(b)” acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado;
   6. no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI da 1ª Série, ou de reestruturação das condições dos CRI da 1ª Série após a Emissão dos CRI da 1ª Série, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora/homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das Garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI referentes aos CRI da 1ª Série ou demais partes da Emissão dos CRI da 1ª Série, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI da 1ª Série os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização e remuneração dos CRI da 1ª Série não são considerados reestruturação dos CRI da 1ª Série; e
   7. os valores devidos no âmbito das alíneas “(a)”, “(b)” e “(c)” acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
2. remuneração do Escriturador e Banco Liquidante dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:
   1. pelas atividades do Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, o valor mensal de R$ 388,57 (trezentos e oitenta e oito reais e cinquenta e sete centavos), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI da 1ª Série, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI da 1ª Série;
   2. o valor devido no âmbito da alínea “(a)” acima será atualizado anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e
   3. os valores devidos no âmbito da alínea “(a)” acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
3. remuneração do Auditor Independente, responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, e do responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:
   1. pela auditoria e elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, no valor anual de R$ 1.028,57 (mil e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI da 1ª Série, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI da 1ª Série;
   2. pela contabilização do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$ 120,00 (cento e vinte reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI da 1ª Série, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI da 1ª Série;
   3. os valores devidos no âmbito das alíneas “(a)” e “(b)” acima serão atualizados anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;
   4. os valores devidos no âmbito das alíneas “(a)” e “(b)” acima, serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente e do responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
   5. a remuneração do Auditor Independente e do responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, conforme o caso, poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe, em qualquer dos casos, desde que previamente apresentado e aprovado pela Emissora.
4. remuneração do Agente de Monitoramento e do Agente de Compartilhamento, nos seguintes termos:
   1. pelo serviço de (a) análise, comentários e discussão do apontamento do Agente de Monitoramento nos Documentos da Operação, (b) realização do processo de *know your customer*, (c) obtenção de aprovação da estrutura e operação após análise de riscos internos; (d) agilidade e auxílio no fechamento da operação; (e) execução dos Documentos da Operação; e (f) cadastro das atividades requeridas pelo Agente de Monitoramento em seus controles internos, será devido valor único de R$ 8.857,14 (oito mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quatorze centavos), a ser pago na data de assinatura dos Documentos da Operação;
   2. pelos serviços de agente de compartilhamento de garantias e agente de verificação, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.142,86 (três mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos), sendo a primeira parcela devida na data de assinatura dos Documentos da Operação, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI da 1ª Série;
   3. o valor devido no âmbito da alínea “(b)” acima será atualizado anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e
   4. os valores devidos no âmbito das alíneas “(a)” e “(b)” acima, serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente de Monitoramento e do responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
5. taxas e registros na CVM e B3, relacionados aos CRI da 1ª Série, nos seguintes termos:
   1. CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos) a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, ou até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);
   2. B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
   3. B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
   4. B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
   5. B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e
   6. as taxas e os valores informados nas alíneas de “(b)” a “(e)” acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
6. taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação, nos seguintes termos:
   1. custos com prenotações, averbações e registros (a) dos Contratos de Garantia; (b) desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos; e (c) das atas das Assembleias Gerais de Debenturistas e Assembleias de Titulares dos CRI da 1ª Série, nos Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro Títulos e Documentos e JUCESP, conforme aplicável;
   2. custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos das Operações, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos das Operações, termos de quitação e liberação dos Contratos de Garantia e atas de assembleias; e
   3. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários Bavi, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços; (ii) as despesas com sistema de processamento de dados; (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão; e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários Bavi e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas e previamente autorizadas pela Emissora.