

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças (adiante designado simplesmente como "Contrato de Cessão"):

MPI – ADMINISTRADORA E COMÉRCIO DE BENS E SERVIÇOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.720.806/0001-01, com sua sede na Rua Manoel Alves Cordeiro, nº 255, CEP 83304-080, Cidade de Piraquara, Estado do Paraná, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "MPI");

PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.460.195/0001-79, com sede na Rodovia João Leopoldo Jacomel, nº 7054, Bairro Jardim Veneza, Cidade de Piraquara, Estado do Paraná, CEP 83310-170, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Cedente");

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Candido de Abreu, nº 776, conjunto 402, Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Cessionária");

PAULO RICARDO DA SILVA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.921.700-0 SESP-PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.456.889-33, residente e domiciliado na Rodovia João Leopoldo Jacomel, nº 7054, Jardim Veneza, Cidade de Piraquara, Estado do Paraná (adiante designado simplesmente como "Fiador"); e

na qualidade de interveniente anuente,

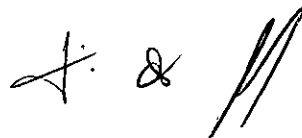
BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Waldemar Kost, nº 701, bairro Vila Hauer, CEP 81610-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 77.044.618/0001-88 (adiante designada simplesmente como "Interveniente Anuente" ou "Devedora").

(a MPI, a Cedente, a Cessionária, o Fiador, adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) a Cedente é titular do imóvel com área total de 198.446,95m², objeto da matrícula nº 89.570 do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, localizado na Rua Henrique Gonzaga de Souza Neto, S/N, esquina com Rua João Gomes Vieira e a Rua Ilo. Antoninho Mozer, bairro Jardim Cristal, CEP 83060-460, Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, compreendendo as acessões, construções (averbadas ou não na respectiva matrícula), benfeitorias, melhoramentos e instalações ("Imóvel 1");

(b) a MPI é titular do lote de terreno colonial nº 27 com área total de 24.200m², objeto da matrícula nº 27.682 do Registro Geral de Imóveis de Piraquara, localizado na cidade de Piraquara, Estado do Paraná, compreendendo as acessões, construções (averbadas ou não na respectiva matrícula), benfeitorias, melhoramentos e instalações ("Imóvel 2");



(c) a Cedente é titular das salas comerciais no Empreendimento Paranaguá Business Center SPE – LTDA., localizado na cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá, Paraná, sob a matrícula nº 20.478, na cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, ("Imóveis 3");

(d) a Cedente é titular dos apartamentos 801, 903 e 1.102 do Condomínio Edifício Residencial "SAN DIEGO", localizado na cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Paraná, sob a matrícula nº 69.355 ("Imóveis 4", sendo o Imóvel 1, o Imóvel 2, os Imóveis 3 e os Imóveis 4 em conjunto os "Imóveis");

(e) a Cedente firmou em 1º de julho de 2016 com a Interveniente Anuente, **CASAFORTE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 84.963.743/0001-57, com sede na Rua Waldemar Kost, nº 701, sala 02, bairro Vila Hauer, CEP 81610-100, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná; **HELIO BALAROTTI JUNIOR**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.057.022-9 SSP/PR, inscrito sob o CPF/MF sob o nº 408.633.879-34 e **CELIA APARECIDA DE LARAS BALAROTTI**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.234.416-0 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 447.622.759-72, ambos domiciliados na Rua Professor Paulo de Assumpção, nº 903, casa 10, bairro Jardim Santa Barbara, CEP 81540-260, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná ("Fiadores do Contrato de Locação"), e o Fiador, o *Instrumenta Particular de Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade de Built-to-Suit "Novo Centro de Distribuição da Balarati"*, aditado em 23 de setembro de 2016 e 16 de maio de 2017 ("Contrato de Locação"), por meio do qual (i) a Cedente se obrigou a construir sob medida para a Devedora e sob a sua orientação, para atender às suas necessidades operacionais e comerciais, na modalidade *built-to-suit*, para instalação e operação de um centro de distribuição ("Construção"), sendo que a Construção será edificada exclusivamente em uma área de aproximadamente 84.600m², delimitada por subdivisão do Imóvel 1, devidamente descrita no croqui constante do Contrato de Locação ("Área do Empreendimento"), em tempo e disposições contidas no referido instrumento ("Empreendimento"); e (ii) foi pactuada a subsequente locação do Empreendimento à Devedora, em caráter personalíssimo, pelo prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) meses, contados a partir da data da assinatura do Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 6.1 do Contrato de Locação ("Data de Início do Prazo Locatício"), renováveis nos termos previstos no Contrato de Locação ("Locação");

(f) como contraprestação aos recursos aportados pela Cedente na realização do Empreendimento sob medida (no formato *built-to-suit*), seguindo as solicitações da Devedora, bem como à Locação, a Devedora pagará, mensalmente, vencendo-se o primeiro pagamento em 10 de novembro de 2017 e o último em 10 de julho de 2031, o aluguel de R\$394.500,00 (trezentos e noventa e quatro mil e quinhentos reais) ("Valor do Aluguel"), sendo que: (a) desde junho de 2016 ("Data Base Locatícia") e até 15 (quinze) meses contados da data de assinatura do Contrato de Locação ("Data de Entrega do Imóvel"), o Valor do Aluguel será corrigido pela variação do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ("INCC") e reajustado na Data de Entrega do Imóvel, observado que R\$18.000,00 (dezoito mil reais) do Valor do Aluguel não será corrigido até a Data de Entrega do Imóvel; (b) a partir da Data de Entrega do Imóvel, o Valor do Aluguel será corrigido anualmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ("IPCA");

(g) a Cedente, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Farma Escritural*", emitiu, em 25 de julho de 2017, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, na forma escritural, aditado em 31 de outubro de 2017 e nesta data ("CCI 1ª Tranche"), de forma a representar 100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação devidos pela Devedora, correspondente à integralidade de 104 (cento e quatro) aluguéis mensais, das parcelas 1 a 104, cujo primeiro foi realizado em 10 de novembro de 2017 e o último pagamento é devido em 10 de junho de 2026, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de

rescisão antecipada do Contrato de Locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período, conforme aditado nesta data, passando a ser denominado “2º Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural” (“CCI 1ª Tranche”, “Créditos Imobiliários 1ª Tranche e “Escritura de Emissão 1ª Tranche”, respectivamente);

(h) a Escritura de Emissão de CCI 1ª Tranche encontra-se sob a custódia da **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/2004”);

(i) a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários 1ª Tranche para a Cessionária de forma a viabilizar a construção do Empreendimento, e a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída na forma da Lei nº 9.514/97, tendo por finalidade precípua a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(j) a Cessionária adquiriu os Créditos Imobiliários 1ª Tranche e os vinculou a uma operação de securitização, correspondente à 19ª e 20ª séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 1ª emissão (“CRI 1ª Tranche”), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A.” firmado em 25 de julho de 2017, aditado em 31 de outubro de 2017 e nesta data (“Termo de Securitização 1ª Tranche”) entre a Cessionária e o Agente Fiduciário, que foi ofertado na forma prevista na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414”) e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Instrução CVM nº 476” e “Oferta Restrita 1ª Tranche”);

(k) a Cedente, por meio do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão 2ª Tranche”, ou doravante simplesmente denominado “Escritura de Emissão”), emitiu, nesta data, com Condição Suspensiva (abaixo definida), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, na forma escritural (“CCI 2ª Tranche”, ou doravante simplesmente denominado “CCI”), de forma a representar 100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação devidos pela Devedora, correspondente à integralidade de 61 (sessenta e um) aluguéis mensais, das parcelas 105 a 165, cujo primeiro pagamento é devido em 10 de julho de 2026 e o último pagamento é devido em 10 de julho de 2031, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período (“Créditos Imobiliários 2ª Tranche”, ou doravante simplesmente denominado “Créditos Imobiliários”);

(l) a Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei nº 10.931;

(m) a Cedente deseja ceder os Créditos Imobiliários, com Condição Suspensiva, para a Cessionária de forma a viabilizar a construção do Empreendimento, e a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída na forma da Lei nº 9.514/97, tendo por finalidade precípua a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(n) a Cessionária pretende adquirir os Créditos Imobiliários para vinculá-los a uma operação de securitização, correspondente à 18ª série de Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 1ª emissão (“CRI 2ª Tranche”,



ou doravante simplesmente denominado “CRI”), nos termos do “*Terma de Securitizaãa de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Série da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A.*” a ser firmado nesta data (“Termo de Securitização 2ª Tranche”, ou doravante simplesmente denominado “Termo de Securitização”) entre a Cessionária e o Agente Fiduciário, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI 2ª Tranche, que serão ofertados publicamente na forma prevista na Instrução CVM nº 414 e na Instrução CVM nº 476 (“Oferta Restrita 2ª Tranche”, ou doravante simplesmente denominada “Oferta Restrita”); e

(o) parte dos Créditos Imobiliários está vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série, de tal sorte que com parte dos recursos do Valor de Cessão, a Cedente realizará a recompra dos créditos imobiliários vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série e, por consequência, a Cessionária realizará o resgate integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série (“Condição Suspensiva”), de forma que Créditos Imobiliários permanecerão integralmente livres e desembaraçado;

(p) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização. Todas as referências contidas neste instrumento a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais instrumentos tal como aditados, modificados e complementados, de tempos em tempos, e que se encontrem em vigor.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO

1.1. Objeto da Cessão: A cessão a que se refere este Contrato de Cessão tem por objeto a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que é realizada de forma irrevogável e irreatável. Parte dos Créditos Imobiliários estão vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série, estando, portanto, parcialmente sob Condição Suspensiva. A parte dos Créditos Imobiliários não vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série se encontra livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza. A CCI está identificada no Anexo I da Escritura de Emissão 2ª Tranche.

1.2. Abrangência da Cessão: Nos termos do artigo 287 e 893 do Código Civil Brasileiro, a cessão da CCI compreende, além da cessão do direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente, conforme o caso, nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos.

1.3. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários encontram-se integralmente representados pela CCI, sendo que sua cessão é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação da CCI junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação

financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º Andar (“B3”).

1.4. Responsabilidade da Cedente: A Cedente não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ao tempo da cessão à Cessionária, bem como pela recompra dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Integral.

1.5. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão resume-se apenas à Cessão de Créditos, conforme definida no item 1.1, acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no Contrato de Locação, cabendo à Cessionária, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas para preservar os Créditos Imobiliários.

1.5.1. A Cedente obriga-se, enquanto não ocorrer a liquidação integral dos CRI, a não alterar ou modificar o Contrato de Locação de maneira que afete os Créditos Imobiliários, devendo a Cedente submeter previamente à Cessionária qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito do Contrato de Locação que afete os Créditos Imobiliários, nos termos da alínea “d” do item 4.1 abaixo.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora, devendo informar à Cessionária em 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar os Créditos Imobiliários.

1.7. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos representados pela CCI se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até o seu vencimento e resgate; considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI. Nesse sentido, a Cedente responderá perante os Titulares dos CRI pelas perdas e prejuízos a estes causados em razão de eventual alteração nos termos e condições de quaisquer dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) que acarretem a alteração de forma adversa do fluxo e volume de pagamento dos Créditos Imobiliários sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, respeitados, ainda, todos os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

1.7.1. Os Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e a CCI, após superada a Condição Suspensiva, e a Conta Centralizadora (conforme abaixo definida):

(a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);

(b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI, observado que a Conta Centralizadora será compartilhada com os CRI 1ª Tranche e com os Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao

Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização, observado que a Conta Centralizadora será compartilhada com os CRI 1ª Tranche e com os Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série;

(d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estarão relacionados, observado que a Conta Centralizadora será compartilhada com os CRI 1ª Tranche e com os Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série.

1.7.2. Após a amortização integral dos CRI, e o pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado (incluindo os prestadores de serviço), a totalidade dos Créditos Imobiliários remanescentes e dos recursos deles decorrentes, se houver, será restituído à Cedente, resolvendo-se a cessão objeto deste Contrato em relação aos referidos Créditos Imobiliários remanescentes.

CLÁUSULA SEGUNDA - CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor dos Créditos Imobiliários, em 11 de junho de 2018 ("Data Base"), é de R\$ 24.064.500,00 (vinte e quatro milhões, sessenta e quatro mil, e quinhentos reais).

2.2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará a Cedente a importância de R\$ 24.064.500,00 (vinte e quatro milhões, sessenta e quatro mil, e quinhentos reais) ("Valor da Cessão"), observado o disposto no item 2.2.1 abaixo.

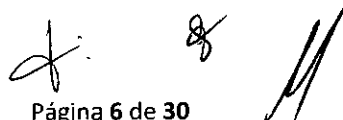
2.2.1. O Valor da Cessão deverá ser: (a) atualizado/acrescido pelos mesmos índices de remuneração que venham a incidir aos CRI até a efetiva integralização da totalidade destes, conforme Termo de Securitização; ou (b) renegociado pelas Partes de comum acordo de forma a estabelecer as condições de mercado observadas na Oferta Restrita, ocasião em que este Contrato de Cessão deverá ser aditado de forma a refletir o novo valor acordado para o Valor da Cessão.

2.2.1.1. Alternativamente à renegociação do Valor da Cessão de que trata o item 2.2.1 "b" acima, as Partes poderão resolver parcialmente o presente Contrato de Cessão, a fim de alterar a definição de Créditos Imobiliários e Valor de Cessão previstas nesse instrumento, adequando o percentual dos créditos imobiliários objeto da cessão.

2.2.2. Após a retenção, pela Cessionária, (i) de R\$ 1.305.000,00 (um milhão e trezentos e cinco mil reais) para estabelecer o Fundo de Obras, que será liberado para a Cedente conforme a evolução das obras, a ser verificada pela Cessionária, e (ii) do montante suficiente para o pagamento do Valor de Recompra da 21ª série de Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária, o Valor da Cessão será pago pela Cessionária da seguinte forma:

(a) R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais) à vista.

(b) pagamento a prazo da parcela remanescente, a qual poderá ser inferior ao valor



originalmente previsto ("Saldo Remanescente do Valor da Cessão"), sujeito ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme a ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, abaixo replicada, sendo que os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Contrato de Cessão de Crédito terão a definição prevista no Termo de Securitização:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Juros Remuneratórios CRI;
- (iii) Amortização dos CRI, de acordo com a curva de amortização indicada no Anexo I do Termo de Securitização;
- (iv) Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso; e
- (v) Pagamento do Saldo Remanescente do Valor da Cessão.

2.2.2.1. Não obstante o disposto na Cláusula 2.2.2(b) acima, as Partes concordam que após a amortização integral dos CRI, e o pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado (incluindo os prestadores de serviço), a totalidade dos Créditos Imobiliários remanescentes e dos recursos deles decorrentes, se houver, será restituído à Cedente, resolvendo-se a cessão objeto deste Contrato em relação aos referidos Créditos Imobiliários remanescentes.

2.2.3. Do Valor da Cessão, a Cedente autoriza a Cessionária a reter os custos e despesas relacionados à estruturação e liquidação da operação evidenciados por meio de comprovantes enviados pela Cessionária ("Despesas de Estruturação e Liquidação").

2.2.4. Sem prejuízo da renegociação prevista no item 2.2.1 acima e do disposto no item 1.7.2 acima, caso o valor dos Créditos Imobiliários pagos em um determinado mês, seja por qualquer motivo superior ao valor da parcela de pagamento mensal do CRI devida pela Cessionária, conforme previsto no Termo de Securitização, então será realizada a Amortização Extraordinária conforme procedimento descrito no Termo de Securitização, respeitado a Ordem de Pagamentos.

2.2.5. O Valor da Cessão será pago mediante crédito em conta corrente de titularidade da Cedente, a ser posteriormente indicada por escrito. Entende-se por "Dia Útil", o dia entre segunda e sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que foram realizados através da B3, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Cessionária e/ou da Cedente, sem prejuízo do conceito "dia útil" utilizado pela B3.

2.2.6. Considerando o disposto na Cláusula 2.2.2 acima, uma vez quitado os Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série, todo e qualquer compartilhamento de Garantias previsto no presente documento deverá ser entendido apenas entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche.

2.3. Condições Precedentes: A cessão dos Créditos Imobiliários e o pagamento do Valor da Cessão estão sujeitos ao atendimento das seguintes condições ("Condições Precedentes"), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil):

(a) celebração deste Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão, do Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), do Termo de Securitização, do Contrato de Compartilhamento de Garantia, do Contrato de Distribuição e dos Boletins de Subscrição (em conjunto os

“Documentos da Operação”), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;

(b) registro da Oferta Restrita dos CRI para distribuição parcial no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3;

(c) liquidação financeira da Oferta Restrita, mediante subscrição e integralização, pelo(s) investidor(es), dos CRI necessários para pagamento da respectiva parcela do Valor de Cessão;

(d) cumprimento pela Cedente e pela MPI de todas as exigências legais, estatutárias, e contratuais aplicáveis para a celebração e formalização de todos os Documentos da Operação dos quais são partes;

(e) realização do protocolo para registro na Junta Comercial do Estado do Paraná da ata de reunião de sócios da MPI aprovando a (i) compartilhamento da alienação fiduciária sobre o Imóvel 2 com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 19ª e 20ª séries da 1ª emissão da Cessionária; (ii) celebração do presente Contrato de Cessão; e (iii) prática de demais atos e celebração de outros documentos necessários para a realização da Oferta Restrita;

(f) realização protocolo para registro na Junta Comercial do Estado do Paraná de decisão do titular da Cedente aprovando a (i) celebração da Escritura de Emissão; (ii) celebração do presente Contrato de Cessão; (iii) compartilhamento da alienação fiduciária sobre o Imóvel 1 com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 19ª e 20ª séries da 1ª emissão da Cessionária; e (iv) prática de demais atos e celebração de outros documentos necessários para a realização da Oferta Restrita; e

(g) apresentação das certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais referentes a cada um dos Imóveis, em termos satisfatórios, à exclusivo critério da Cessionária.

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

(b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(c) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

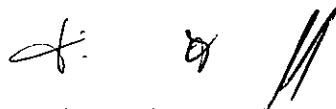
(e) não depende economicamente da outra Parte;



- (f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (h) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- (i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

3.2. Declarações da Cedente e da MPI sobre os Créditos Imobiliários e sobre os Imóveis: A Cedente e a MPI declaram ainda que:

- (a) são sociedades devidamente constituídas e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente e da MPI, conforme o caso, as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (c) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Cedente e da MPI foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;
- (d) o Contrato de Locação consubstancia relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados nele e no presente Contrato de Cessão;
- (e) a CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou da Cedente de realizar a Cessão de Créditos;
- (f) exceto pela alienação fiduciária constituída no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 19ª e 20ª séries da 1ª emissão da Cessionária ("Alienação Fiduciária 1ª Tranche"), os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou de realizar a Cessão de Créditos;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente e a MPI, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;
- (h) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Novo Código de Processo Civil"), ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;
- (i) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças, autorizações necessárias à celebração



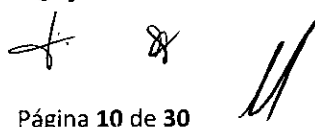
deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

- (j) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, conforme condições estipuladas no Contrato de Locação;
- (k) a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e a Devedora;
- (l) o Contrato de Locação representa relação contratual existente nos termos contratados e não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária ou a emissão da CCI;
- (m) não têm conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas;
- (n) não têm conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Imóveis, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, os Imóveis ou o Empreendimento que será desenvolvido na Área do Empreendimento;
- (o) não têm conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental e/ou administrativa referente aos Imóveis e ao Empreendimento, que afete os Créditos Imobiliários;
- (p) os Imóveis e o Empreendimento estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem os Créditos Imobiliários;
- (q) não têm conhecimento da existência de débitos em nome da Cedente, da MPI e/ou aos Imóveis;
- (r) não têm conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis; e
- (s) não estão se utilizando do Empreendimento, do presente Contrato de Cessão tampouco da Operação de Securitização para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

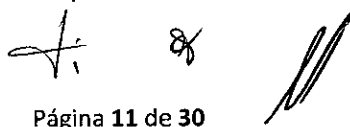
CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

4.1. Obrigações da Cedente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Cedente obriga-se a:

- (a) cumprir o cronograma das obras do Empreendimento e concluí-las na forma estabelecida no Contrato de Locação, devendo informar à Cessionária sempre que os prazos para execução e conclusão das obras do Empreendimento forem suspensos pelos motivos previstos no Contrato de Locação;
- (b) cumprir tempestivamente todas as obrigações do Contrato de Locação;



- (c) enquanto não ocorrer a liquidação integral dos CRI, não realizar qualquer alteração ou modificação do Contrato de Locação que venha a afetar, direta ou indiretamente, os Créditos Imobiliários (incluindo o fluxo, sua cobrança e forma de pagamento) ou a cobrança de qualquer outro direito de titularidade da Cessionária previsto neste Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação, devendo a Cedente submeter à Cessionária, com antecedência de pelo menos 25 (vinte e cinco) Dias Úteis, qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito do Contrato de Locação, incluindo, mas sem limitação, acerca da decisão de qual destino terá a eventual indenização paga em decorrência do seguro de que trata os itens 12.1 a 12.6 do Contrato de Locação, bem como de toda e qualquer ato ou medida a ser tomada em face da Devedora;
- (d) informar à Cessionária em até 15 (quinze) Dias Úteis antes de qualquer alteração ou modificação do Contrato de Locação, sem prejuízo do disposto na cláusula 1.5.1 acima;
- (e) não autorizar compensação de qualquer crédito que a Devedora tenha com a Cedente, a qualquer título e a qualquer tempo, inclusive aqueles relativos a multas que a Cedente lhe deva em função do Contrato de Locação;
- (f) entregar imediatamente à Cessionária quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas ao Imóvel 1, à Área do Empreendimento ou ao Empreendimento, que lhe tenham sido enviadas diretamente ou encaminhadas pela Devedora;
- (g) na hipótese de sinistro total ou parcial do Empreendimento ("Sinistro"), transferir, a proporção entre os saldos devedores dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche para a Cessionária todos os direitos oriundos da cessão fiduciária da eventual conta vinculada a ser aberta pela Devedora para receber o pagamento da indenização dos seguros que será feito pela seguradora, nos termos das Cláusulas 12.1 a 12.6 do Contrato de Locação;
- (h) tomar todas as providências relacionadas ao endosso das apólices de seguro mencionadas nas Cláusulas 12.1 a 12.6 do Contrato de Locação, para prever, no lugar da Cedente, a Cessionária como única e exclusiva beneficiária, no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de emissão das respectivas apólices;
- (i) fornecer à Cessionária os comprovantes de pagamento de tributos relacionados ao Imóvel 1, à Área do Empreendimento ou ao Empreendimento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Cessionária nesse sentido;
- (j) até o resgate dos CRI, salvo se prévia e expressamente aprovado pela Cessionária, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Imobiliários;
- (k) informar à Cessionária sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, imediatamente após tomar conhecimento inequívoco de tal fato;
- (l) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas nos itens 3.1 e 3.2 acima até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- (m) encaminhar à Cessionária, no dia útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento



que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Operação;

(n) encaminhar à Cessionária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;

(o) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretroatável da CCI à Cessionária;

(p) obter a declaração da Devedora, observando o modelo contido no Anexo I a este Contrato de Cessão, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do pagamento do Valor da Cessão, em atendimento à disposição contida no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, sobre a cessão objeto do presente Contrato de Cessão, por meio da qual esta fica notificada sobre a cessão dos Créditos Imobiliários, bem como instruir a Devedora a realizar os pagamentos dos Créditos Imobiliários diretamente na Conta Centralizadora, por meio dos boletos bancários a serem encaminhados pela Cessionária, conforme previsto no item 5.2.3 abaixo, e entregar a respectiva declaração devidamente assinada pela Devedora e pela Cedente à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do pagamento do Valor da Cessão ("Declaração da Devedora");

(q) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, à Cessionária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Documentos da Operação e/ou o adimplemento dos Créditos Imobiliários; e

(r) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar o Contrato de Locação que venha a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA QUINTA - DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, a partir da data do pagamento inicial do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação, apurando e informando a Devedora os valores por ela devidos, nos termos do Contrato de Locação.

5.2. Pagamentos Realizados pela Devedora: Observado o disposto no item 5.1 acima, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação, efetuados pela Devedora, com vencimento a partir do cumprimento das Condições Precedentes, serão diretamente creditados na conta corrente de nº 2165-2, agência 6349 do Banco Bradesco S.A., compartilhada com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 19ª e 20ª séries da 1ª emissão da Cessionária ("Conta Centralizadora"), sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pela Devedora, pela Fiadora, ou por quaisquer outros terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários.

5.2.1. A Cedente se obriga a transferir à Cessionária quaisquer valores por ela recebidos por engano, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários.

5.2.2. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, conforme o item 5.2. acima, deverão ser realizados mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, observado que (i) não será considerado um Evento de Recompra Compulsória Integral (conforme definido abaixo) os pagamentos realizados pela Devedora até o dia 10 (dez) do mês imediatamente subsequente ao mês referência ao qual o aluguel era devido; e (ii) os valores pagos em atraso estarão sujeitos ao pagamento pela Devedora de multa de inadimplemento de 10% (dez por cento) ao mês, além de correção monetária e demais penalidades previstas no Contrato de Locação.

5.2.3 Para fins do item 5.2 acima, a Cessionária enviará mensalmente, no e-mail financeiro@balaroti.com.br, os boletos bancários à Devedora para pagamento dos Créditos Imobiliários.

5.3. Fundo de Despesas: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas (i) à administração do Patrimônio Separado, do patrimônio separado dos CRI 1ª Tranche e o patrimônio separado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série; e (ii) para pagamento dos CRI 1ª Tranche, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série e dos CRI 2ª Tranche, foi constituído Fundo de Despesas. O saldo do Fundo de Despesas corresponderá a, no mínimo, o valor de 1 (um) aluguel devido no âmbito do Contrato de Locação, apurado mensalmente, até o dia 10 de cada mês, e recomposto conforme Ordem de Pagamento definida na Cláusula Nona do Termo de Securitização. Para fins de manutenção do Fundo de Despesas, o saldo do Fundo de Despesas deverá ser corrigido anualmente pelo índice previsto no Contrato de Locação. Sendo certo que a utilização e recomposição do Fundo de Despesas deverá sempre observar a proporção do saldo devedor dos CRI 1ª Tranche, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série e dos CRI 2ª Tranche ("Fundo de Despesas").

5.3.1. Os recursos do Fundo de Despesas também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados pela Cessionária nos seguintes ativos financeiros: (a) fundos de renda fixa, com perfil conservador e liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos públicos pós-fixados, oferecidos pelo Banco Bradesco S.A.; ou, ainda, (b) Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo Banco Bradesco S.A., sendo certo que todas as aplicações realizadas nos termos desta Cláusula deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.

5.3.2. Após o pagamento integral do saldo devedor dos CRI 1ª Tranche, do Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série e dos CRI 2ª Tranche, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Despesas serão imediatamente liberados para a Cedente.

CLÁUSULA SEXTA – DAS GARANTIAS E DA OPÇÃO DE ADIMPLEMENTO

6.1. Alienação Fiduciária dos Imóveis: Em garantia ao adimplemento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche, e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no presente Contrato de Cessão e no contrato que estabelecer a cessão dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche, incluindo o pagamento de todos os custos, despesas (incluindo despesas judiciais) taxas, indenizações, impostos e encargos oriundos dos Documentos da Operação e dos documentos da operação dos CRI 1ª Tranche, incluindo honorários razoáveis e despesas relacionadas da Cessionária ("Obrigações Garantidas"), a Cedente e a MPI outorgaram nos termos da Lei nº 9.514/1997, do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, conforme alterada, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/2004 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, no que for aplicável, a Alienação Fiduciária do Imóvel 1, do Imóvel 2, dos Imóveis 3 e dos Imóveis 4, respectivamente, compartilhada com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 19ª e 20ª séries da 1ª emissão da Cessionária ("Alienação Fiduciária"), com Condição Suspensiva, formalizada nos termos do "*Instrumenta Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras*

Avenças" celebrado em 25 de julho de 2017, e aditado em 31 de outubro de 2017 e nessa data, entre a MPI, a Cedente e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária").

6.1.1. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ficou acordado que a partir da assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Aceitação, conforme definido no Contrato de Locação ("Evento de Reavaliação de Garantia"), a Cessionária poderá liberar parcialmente a Alienação Fiduciária, observado que (a) a garantia sobre a Área do Empreendimento permanecerá inalterada até a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado e ao patrimônio separado dos CRI 1ª Tranche; (b) eventual liberação da Alienação Fiduciária sobre o Imóvel 2, Imóveis 3, Imóveis 4 e/ou a área do Imóvel 1 não compreendida pela Área do Empreendimento estará sujeita cumulativamente a (i) somatória do saldo devedor dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche seja inferior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); (ii) desmembramento, às expensas e responsabilidade exclusiva da Cedente, da área do Imóvel 1 a fim de segregar, em matrículas distintas, a Área do Empreendimento da área remanescente do Imóvel 1, aplicável somente em caso de liberação parcial sobre a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel 1; (iii) adimplemento da Cedente, da MPI e da Devedora de todas as suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação e nos documentos da operação dos CRI 1ª Tranche; e (iv) com a autorização prévia e expressa da Cessionária, sem necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI, a Cedente poderá realizar a venda das unidades dos Imóveis 3 e Imóveis 4, após a confirmação, pela Cessionária, de que os recursos decorrentes dessas vendas foram depositados na Conta Centralizadora, assim, a Emissora poderá efetuar a liberação de uma ou mais unidades comercializadas dos Imóvel 3 e Imóvel 4, sendo certo que os recursos oriundos das vendas deverão ser utilizados para a amortização os CRI, observado o previsto na cláusula 6.1 do Termo de Securitização.

6.1.2. Em função do disposto acima, fica a Cessionária automaticamente autorizada a tomar todas as medidas de forma a formalizar a referida liberação total ou parcial da Alienação Fiduciária dos Imóveis, obrigando-se a formalizar a referida liberação, por meio da assinatura do respectivo termo de liberação, em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento da notificação enviada pela Cedente e pela MPI nesse sentido, sendo certo que todos os custos de liberação e avaliação dos imóveis serão arcados pelos titulares de cada um dos Imóveis, sob a pena de inobservância do referido prazo.

6.2. Ordem de Utilização das Garantias: A utilização das garantias constituídas em favor da Cessionária será efetuada nos termos abaixo:

(a) se o Empreendimento não tiver sido entregue, o pagamento dos CRI será feito com a utilização dos recursos da execução da Fiança da Operação, e caso estes não sejam suficientes, a Cessionária poderá executar a Alienação Fiduciária, sendo observado o compartilhamento de garantias entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, estabelecido no Contrato de Compartilhamento de Garantia; e

(b) após a entrega do Empreendimento, caberá a Cessionária, conforme orientação dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula Treze do Termo de Securitização, decidir pela execução da Alienação Fiduciária e/ou por iniciar o procedimento de execução da Devedora, do Fiador e dos Fiadores do Contrato de Locação, conforme o caso, sendo observado o compartilhamento de garantias entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, estabelecido no Contrato de Compartilhamento de Garantia.

6.3. Opção de Adimplemento: Caso a Devedora deixe de pagar os aluguéis devidos nos termos do Contrato de Locação, a Cedente terá a faculdade, mas não a obrigação, de adimplir a obrigação relativa aos Créditos Imobiliários e aos Créditos Imobiliários 1ª Tranche relacionados com os aluguéis eventualmente não

pagos pela Devedora ("Opção de Adimplemento"), sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.1 abaixo, observado o disposto abaixo.

6.3.1. A Opção de Adimplemento poderá ser exercida pela Cedente a qualquer momento, durante a vigência deste Contrato de Cessão, desde que não haja: (i) a rescisão do Contrato de Locação; (ii) a rescisão, resolução ou qualquer outra forma de término dos Documentos da Operação, incluindo também no caso de vencimento antecipado de quaisquer obrigações estabelecidas nesses instrumentos; (iii) dissolução, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora.

6.3.2. A Cedente poderá exercer a Opção de Adimplemento a cada inadimplemento da Devedora, mediante depósito na Conta Centralizadora, no dia útil seguinte à data em que o Crédito Imobiliário inadimplido deveria ter sido pago aos Titulares do CRI, do montante correspondente ao Crédito Imobiliário vencido e não pago, acrescido dos demais encargos, multas e demais acessórios eventualmente devidos nos termos do Contrato de Locação ("Valor da Opção").

6.3.3. Uma vez exercida a Opção de Adimplemento e enquanto a Cessionária estiver recebendo o Valor da Opção, não poderá a Cessionária, em hipótese nenhuma, iniciar o processo de execução da Alienação Fiduciária, bem como decretar a Recompra Compulsória Integral, conforme prevista na Cláusula Sétima deste Contrato de Cessão, observado que tal vedação não será aplicável se for verificado inadimplemento de qualquer das demais Obrigações Garantidas.

6.3.4. Exercida a Opção de Adimplemento, a Cedente, ao efetuar o pagamento do Valor da Opção, sub-roga-se, automaticamente, nos direitos da Cessionária de receber os Créditos Imobiliários inadimplidos pela Devedora e pagos pela Cedente, por meio da Opção de Adimplemento, passando a ser exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Devedora a esse respeito. Não obstante o disposto neste item, até a liquidação integral dos CRI, a Cessionária e a Cedente não poderão iniciar o processo de cobrança judicial dos aluguéis contra a Devedora, pagos pela Cedente por meio da Opção de Adimplemento. No entanto, caso os Titulares dos CRI, por meio da Cessionária, ingressem com ação de cobrança judicial de outros Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI e que ainda não tenham sido pagos, a Cedente estará automaticamente autorizada a ingressar com a ação prevista neste subitem para cobrança dos créditos em que se subrogou.

6.4. Compartilhamento de Garantias: Será compartilhada a Alienação Fiduciária, após superada a Condição Suspensiva, entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, e encontra-se compartilhado o Fundo de Despesas, entre os CRI 1ª Tranche, os CRI 2ª Tranche e os CRI 21ª Série, de modo que as importâncias recebidas pela Emissora ou depositadas na Conta Centralizadora em decorrência destas garantias, serão destinadas ao adimplemento integral (a) no caso da Alienação Fiduciária, após superada a Condição Suspensiva, tanto dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, bem como ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão 1ª Tranche e no Contrato de Cessão 2ª Tranche, de forma que seja sempre respeitada a proporção entre os saldos devedores dos CRI de cada tranche, conforme procedimentos estabelecidos no Contrato de Compartilhamento de Garantia e (b) no caso do Fundo de Despesas, tanto dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche, dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 21ª Série, bem como ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão 1ª Tranche, no Contrato de Cessão 2ª Tranche e no contrato de cessão dos CRI 21ª Série, de forma que seja sempre respeitada a proporção entre os saldos devedores dos CRI 1ª Tranche, dos CRI 2ª Tranche e dos CRI 21ª Série, conforme procedimentos estabelecidos no Contrato de Compartilhamento de Garantia.

CLÁUSULA SÉTIMA - RECOMPRA COMPULSÓRIA INTEGRAL, RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Recompra Compulsória Integral: A Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra (conforme definido no item 7.2 abaixo) ("Recompra Compulsória Integral") caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória Integral"):

- (a) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Cessionária;
- (b) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados inexigíveis, ou caso tenham sua executividade suspensa, proibida ou prejudicada por qualquer autoridade brasileira, desde que objeto de decisão definitiva;
- (c) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 30 (trinta) dias úteis contado do recebimento de notificação enviada pela Cessionária, no caso de obrigações não pecuniárias que sejam materialmente relevantes, à critério da Cessionária, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto neste Contrato de Cessão;
- (d) liquidação, dissolução ou extinção, da Cedente, sendo permitida a liquidação, dissolução ou extinção da Cedente nos casos em que todos os direitos e obrigações do Contrato de Cessão e do Contrato de Locação venham a ser assumidos por outra sociedade ou fundo de investimento integrante do mesmo grupo econômico da Cedente;
- (e) caso a Devedora, a Cedente ou os Fiadores do Contrato de Locação não realizem quaisquer dos pagamentos relativos ao Contrato de Locação, observado prazo de cura de até 30 (trinta) Dias Úteis contado da data a qual o pagamento era devido;
- (f) caso quaisquer declarações da Cedente feitas nos Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, inconsistentes ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários;
- (g) questionamento, pela Cedente, da validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer das garantias previstas nesse Contrato de Cessão;
- (h) o embargo da obra ou atraso na entrega do Empreendimento por culpa exclusiva da Cedente, por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias;
- (i) caso a Alienação Fiduciária seja anulada ou, de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida, por iniciativa da Cedente ou da MPI;
- (j) caso a obra não seja concluída nos prazos determinados, incluindo eventuais prazos de cura ou se a Devedora justificadamente não aceite a entrega do Empreendimento nos termos descritos no Contrato de Locação;
- (k) se, por vistoria da Cessionária, for constatada inobservância reiterada e material das normas de segurança para a realização das obras do Empreendimento, conforme a legislação em vigor e desde que uma



vez notificada pela Cessionária a Cedente não cumpra materialmente com tais normas no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis;

(l) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, em qualquer caso que não caiba mais recursos, que, por qualquer razão, reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano;

(m) não se verifique, a apresentação, pela Cedente, dentro de um prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão das obras do Empreendimento (i) da CND-INSS referente à obra; e, (ii) comprovação de quitação de todas as responsabilidades e obrigações legais e contratuais da Cedente, relacionadas com o Empreendimento, especialmente as referentes ao Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS e às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, excetuadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior;

(n) pedido de falência, pedido de insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou procedimento equivalente, formulado pela Cedente que não seja extinto ou rejeitado dentro de até 60 (sessenta) dias contados da data da sua propositura; ou

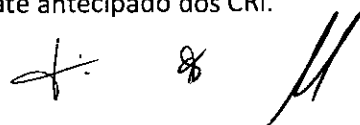
(o) caso ocorra qualquer descumprimento material das obrigações previstas no Contrato de Locação por parte da Cedente, à critério da Cessionária.

7.1.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória Integral, conforme informado pela Cessionária e determinado nos termos do Termo de Securitização, a Cedente deverá realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche. O pagamento do Valor de Recompra em caso de Recompra Compulsória Integral determinará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Cessionária junto aos seus titulares.

7.2. Valor de Recompra: O pagamento a ser feito pela Cedente à Cessionária, caso se verifique um Evento de Recompra Compulsória Integral, deverá ser calculado pelo valor do saldo devedor do valor nominal dos CRI, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento ("Valor de Recompra"), não sendo devido pela Cedente qualquer prêmio ou penalidade em razão da Recompra Compulsória Integral.

7.3. Prazo para Pagamento da Recompra Compulsória Integral: O pagamento do Valor de Recompra, a ser feito pela Cedente à Cessionária em caso de verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral (conforme informado pela Cessionária e determinado nos termos do Termo de Securitização), deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte (i) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a declaração de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral (conforme informado pela Cessionária e determinado nos termos do Termo de Securitização) em que já tenha decorrido período de cura específico desse evento nos termos do item 7.1 acima, ou (ii) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a declaração de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral que não contemplem período de cura específico nos termos do item 7.1 acima e que não tenha decorrido período de cura de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da ocorrência do referido evento (conforme informado pela Cessionária e determinado nos termos do Termo de Securitização).

7.3.1. Os pagamentos recebidos pela Cessionária nos termos desta Cláusula deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente para o pagamento das despesas do Patrimônio Separado e para o resgate antecipado dos CRI.



7.3.2. A Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Novo Código de Processo Civil, o Valor de Recompra, calculado na forma prevista no item 7.2 acima.

7.3.3. O pagamento da Recompra Compulsória Integral exclui qualquer obrigação de pagamento de Multa Indenizatória.

7.4. Retrocessão em Decorrência da Recompra Compulsória Integral: Sem prejuízo das demais obrigações deste Contrato de Cessão, após a realização dos pagamentos devidos em decorrência da verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cessionária deverá retroceder, livres de ônus e gravames, desde que estes tenham sido constituídos ou causados pela Cessionária, e sem coobrigação ou qualquer outra declaração ou garantia, por aprovação expressa dos Titulares dos CRI, à Cedente todos os Créditos Imobiliários objeto dos Eventos de Recompra Compulsória Integral que ainda estiverem em nome da Cessionária até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra. Todas as despesas decorrentes da retrocessão dos Créditos Imobiliários serão arcadas pela Cedente.

7.4.1. Com relação aos Créditos Imobiliários que forem objeto da retrocessão prevista no item 7.4 acima, a Cedente e a Cessionária ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições deste Contrato de Cessão, seus termos ou condições.

7.5. Recompra Facultativa: Além dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, fica facultado à Cedente realizar, por livre iniciativa e observado o quanto previsto no item 7.5.1 abaixo, a recompra total dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra, mediante prévia notificação por escrito à Cessionária, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de recompra, e pagamento do Valor de Recompra ("Recompra Facultativa"). Sendo certo que caso a Cedente exerça sua faculdade de Recompra Facultativa no âmbito do CRI 1ª Tranche ou dos CRI 2ª Tranche, não restará obrigada a exercer tal prerrogativa na outra tranche.

7.5.1. A Recompra Facultativa, pela Cedente, dos Créditos Imobiliários poderá ocorrer a qualquer momento a partir de fevereiro de 2019, conforme definido no Termo de Securitização, mediante pagamento do Valor de Recompra. Não obstante o disposto acima, caso a Cedente exerça sua faculdade de Recompra Facultativa até julho de 2020, a Cedente pagará aos Titulares dos CRI uma taxa de pré-pagamento de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRI à época do exercício da faculdade de Recompra Facultativa. Caso a Cedente exerça sua faculdade de Recompra Facultativa a partir de agosto de 2020, a Cedente pagará aos Titulares dos CRI uma taxa de pré-pagamento de 1% (um por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRI à época do exercício da faculdade de Recompra Facultativa.

7.5.2. Exercida a Recompra Facultativa, mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra Facultativa, a Cessionária se obriga, desde logo, a retroceder à Cedente, sem coobrigação, a totalidade dos Créditos Imobiliários adquiridos facultativamente pela Cedente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra Facultativa, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

7.5.3. Caso depois de notificada a intenção da Recompra Facultativa a Cedente decida não concretizá-la, a Cedente incorrerá em multa no valor de 2% (dois por cento) do Valor de Recompra Facultativa, a ser paga em até 5 (cinco) dias do prazo em que o Valor de Recompra seria devido.

7.6. Multa Indenizatória: A Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração do Contrato de

Locação de modo que a Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme definida abaixo), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- (a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Cedente, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas;
- (b) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida, no todo ou em parte por decisão judicial e/ou administrativa, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos CRI conforme prazos previstos no Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;
- (c) falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Cedente em qualquer dos Documentos da Operação;
- (d) o direito à Recompra Compulsória Integral não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que por culpa exclusiva da Cedente, excetuada a decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, conforme Termo de Securitização; ou
- (e) a rescisão antecipada do Contrato de Locação nos termos da Cláusula 17 e seus subitens, ou por culpa ou dolo da Cedente ou em decorrência da desapropriação da Área do Empreendimento, ou qualquer outra hipótese prevista no Contrato de Locação.

7.6.1 Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será aquele necessário para quitação do saldo devedor da totalidade dos CRI, apurado na data do seu efetivo pagamento, na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório dos CRI ("Multa Indenizatória").

7.6.2 Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará à Cessionária proporcionalmente ao valor que os Créditos Imobiliários sobre os quais tenha ocorrido um Evento de Multa Indenizatória, representam em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários.

7.6.3 A Multa Indenizatória será paga exclusivamente na Conta Centralizadora, nos mesmos prazos e nos termos estabelecidos na Cláusula 7.3 do presente Contrato de Cessão, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário, sendo certo que a Multa Indenizatória não poderá ser cobrada de forma cumulativa com a Recompra Compulsória Integral, bem como que, se os Eventos de Multa Indenizatória tenham sido ocasionados por culpa ou dolo da Cedente, o valor da Multa Indenizatória será acrescido de multa no valor correspondente a 3% (três por cento) do valor da Multa Indenizatória.

CLÁUSULA OITAVA – FIANÇA

8.1. Fiança: O Fiador, constitui, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, fiador e principal pagador das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela



11.1. Penalidades: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizadas de plano direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a partir da data de ocorrência, sujeitando-se ao pagamento imediato dos mesmos encargos e serem cobrados ao CRJ, conforme previsto no presente Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

CLÁUSULA ONZE - PENALIDADES

10.1. Registro do Contrato de Cessão: A Cedente deverá, às suas expensas, apresentar este Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Pirapora e da Cidade de Curitiba, ambos no Estado do Paraná em até 10 (dez) dias corridos contados da presente data ou a contar da data de celebração de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, encaminhando via original contendo a(s) referida(s) registro(s) à Cessionária no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura deste Contrato de Cessão, ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável.

CLÁUSULA DEZ - REGISTRO DOS DOCUMENTOS DA CESSÃO

9.1. Guarida dos Documentos: As Partes estabeleceram que a Cedente será responsável, sem direito a qualquer remuneração, como fiel depositária pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida constituição dos Créditos Indivisíveis, devendo a Cedente disponibilizá-los a Cessionária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação enviada pela Cessionária nesse sentido.

CLÁUSULA NONA - GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATORIOS

8.6. O Fianzor poderá ser demandado até o cumprimento total e integral das Obrigações Alianças da Cedente.

8.5. O Fianzor declara ter sido informado sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança. O Fianzor, neste ato, renuncia expressamente aos benefícios dos artigos 364, 366, 368, 371, 384, 327, 820, 830, 832, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794, 838 do Novo Código de Processo Civil.

8.4. As Partes concordam que todas as notificações enviadas à Cedente, para fins de cobrança de pagamento de obrigações pecuniárias, a que título for, deverão ser enviadas também ao Fianzor.

8.3. O Fianzor deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança no Brasil, no lugar indicado pela Cessionária e conforme as instruções por ela dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, incluindo de quaisquer taxas, impostos, despesas, juros, encargos e despesas incidentes, no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Cessionária, por meio de correspondência ou fax, informando (i) acerca da ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Alianças da Cedente; e (ii) o valor das Obrigações Alianças da Cedente inadimplidas a serem pagas pelo Fianzor. As Obrigações Alianças da Cedente serão cumpridas pelo Fianzor, mesmo que o inadimplemento destas não for exigível da Cedente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Cedente.

8.2. O Fianzor deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança no Brasil, no lugar indicado pela Cessionária e conforme as instruções por ela dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, incluindo de quaisquer taxas, impostos, despesas, juros, encargos e despesas incidentes, no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Cessionária, por meio de correspondência ou fax, informando (i) acerca da ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Alianças da Cedente; e (ii) o valor das Obrigações Alianças da Cedente inadimplidas a serem pagas pelo Fianzor. As Obrigações Alianças da Cedente serão cumpridas pelo Fianzor, mesmo que o inadimplemento destas não for exigível da Cedente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Cedente.

8.1. O Fianzor declara ter sido informado sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança. O Fianzor, neste ato, renuncia expressamente aos benefícios dos artigos 364, 366, 368, 371, 384, 327, 820, 830, 832, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794, 838 do Novo Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DOZE - TUTELA ESPECÍFICA

12.1. Título Executivo: As Partes reconhecem e concordam que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos do artigo 784 e seguintes do Novo Código de Processo Civil.

12.2. Tutela Específica: As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada ainda a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 497 do Novo Código de Processo Civil, além de pedido de ressarcimento de danos morais e patrimoniais nos termos da lei.

CLÁUSULA TREZE - PRAZO DE VIGÊNCIA

13.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até o integral pagamento dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA QUATORZE - NOTIFICAÇÕES

14.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer nos termos deste Contrato de Cessão, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Cedente

PREMOAÇÃO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI

Endereço: Rodovia João Leopoldo Jacomel, nº 7054

Piraquara - PR, CEP 83310-170

At.: Paulo Ricardo da Silva

Tel.: (41) 3667-8384

E-mail: paulo@eiffelconstrutora.com.br

Se para a MPI

MPI – ADMINISTRADORA E COMÉRCIO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.

Av. João Leopoldo Jacomel, nº 7054,

Piraquara – PR, CEP 83310-170

At.: Paulo Ricardo da Silva

Tel.: (41) 3667-8384

E-mail: paulo@eiffelconstrutora.com.br

Se para a Cessionária

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro

Curitiba - PR, CEP 80520-340

At.: Sr. José Augusto Roque

Telefone: (41) 3027-2040

E-mail: jose.roque@ethosgroup.com.br

Se para o Fiador

PAULO RICARDO DA SILVA

Av. João Leopoldo Jacomel, nº 7054,



Piraquara – PR, CEP 83310-170
Tel.: (41) 3667-8384
E-mail: paulo@eiffelconstrutora.com.br

Se para a Interveniente Anuente

BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.

Rua Waldemar Kost, nº 701, bairro Vila Hauer,
Curitiba – PR, Paraná, CEP 81610-100
Tel.: (41) 3017-8000
E-mail: helio@balaroti.com.br/leandro@balaroti.com.br

14.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação eletrônica de recebimento, para as Partes que assim optarem, devendo ser encaminhadas aos endereços eletrônicos que venham a ser oportunamente informados pelas Partes. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA QUINZE - DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Pagamentos: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor livre de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

15.2. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando a, a celebração do Contrato de Locação e deste Contrato de Cessão, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

15.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão 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.

15.4. Anexos ao Contrato de Cessão: Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis deste Contrato de Cessão. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de Cessão e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

15.5. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (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, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

15.6. Invalidade de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão, for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar 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.

15.7. Acordo entre as Partes: O presente Contrato de Cessão 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.

15.8. Despesas: Todas as despesas decorrentes da Oferta Restrita serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, incluindo, mas não se limitando, aos custos para registro perante a B3, emissão, custódia e registro da respectiva CCI, honorários de agente fiduciário, honorários de assessoria legal, remuneração do coordenador da oferta e despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, conforme seja o caso.

15.8.1. Sem prejuízo das demais disposições previstas neste Contrato de Cessão, a Cessionária poderá ser reembolsada pela Cedente desde que em comum acordo, de quaisquer custos e despesas que aquela incorrer na estruturação da emissão dos CRI.

15.9. Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

CLÁUSULA DEZESSEIS - LEGISLAÇÃO E FORO

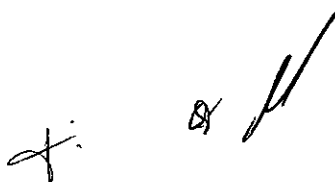
16.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

16.2. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

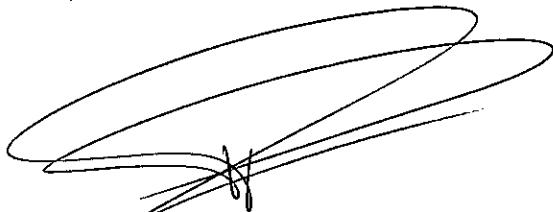
16.3. Foro: Fica eleito o Foro central da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

(Assinaturas seguem na próxima página.)



(Página de assinaturas 1/5 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 11 de junho de 2018, entre a MPI – ADMINISTRADORA E COMÉRCIO DE BENS E SERVIÇOS LTDA., PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI, LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., PAULO RICARDO DA SILVA, BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.)



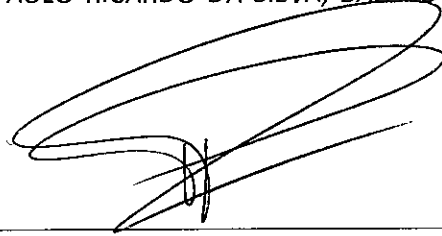
MPI – ADMINISTRADORA E COMÉRCIO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.

Nome: Paulo Ricardo da Silva

Cargo: Administrador



(Página de assinaturas 2/5 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 11 de junho de 2018, entre a MPI – ADMINISTRADORA E COMÉRCIO DE BENS E SERVIÇOS LTDA., PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI, LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., PAULO RICARDO DA SILVA, BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.)



PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI

Cedente

Nome: Paulo Ricardo da Silva

Cargo: Administrador



(Página de assinaturas 3/5 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 11 de junho de 2018, entre a MPI – ADMINISTRADORA E COMÉRCIO DE BENS E SERVIÇOS LTDA., PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI, LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., PAULO RICARDO DA SILVA, BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.)

Ricardo Santos da Rosa

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

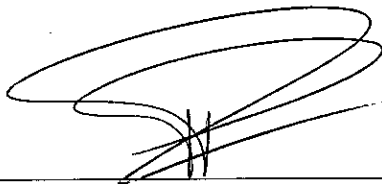
Cessionária

Nome: Ricardo Santos da Rosa

Cargo: Procurador



(Página de assinaturas 4/5 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 11 de junho de 2018, entre a MPI – ADMINISTRADORA E COMÉRCIO DE BENS E SERVIÇOS LTDA., PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI, LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., PAULO RICARDO DA SILVA, BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.)



PAULO RICARDO DA SILVA



(Página de assinaturas 5/5 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 11 de junho de 2018, entre a MPI – AADMINISTRAOORA E COMÉRCIO DE BENS E SERVIÇOS LTOA., PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORAORA EIRELI, LOGOS COMPANHIA SECURITIZAOORA S.A., PAULO RICAROO OA SILVA, BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.)



BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF/MF nº:

Nome:

CPF/MF nº:



ANEXO I

Modelo de Declaração da Devedora

DECLARAÇÃO

BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Waldemar Kost, nº 701, bairro Vila Hauer, CEP 81610-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 77.044.618/0001-88 ("Balaroti"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, declara para todos os fins o quanto segue:

1. Nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade de Built-to-Suit "Novo Centro de Distribuição da Balaroti"*", celebrado em 1º de julho de 2016, entre a PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI ("Premoação"), a Balaroti, Helio Balarotti Junior, Celia Aparecida de Laras Balarotti e Paulo Ricardo da Silva, aditado em 23 de setembro de 2016 e 16 de maio de 2017 ("Contrato de Locação"), (i) a Premoação se obrigou a construir sob medida para a Balaroti um centro de distribuição ("Empreendimento"); e (ii) foi pactuada a subsequente locação do Empreendimento à Balaroti, em caráter personalíssimo, pelo prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) meses, contados a partir da data da assinatura do Contrato de Locação;

2. Em 11 de junho de 2018, a Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), a Premoação, a Balaroti e as demais partes do contrato celebraram o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), por meio do qual a Premoação cedeu os créditos imobiliários lastreados no Contrato de Locação para a Securitizadora;

3. Em razão do disposto nos itens 1 e 2 acima, servimo-nos da presente para:

- (a) Confirmar que nada temos a opor com relação à cessão dos créditos do Contrato de Locação realizada por meio do Contrato de Cessão;
- (b) Garantir que todos os pagamentos relacionados ao Contrato de Locação serão feitos via boletos bancários encaminhados exclusivamente pela Securitizadora para o e-mail financeiro@balaroti.com.br, salvo se notificado de forma contrária pela Securitizadora;
- (c) Garantir que qualquer contato realizado pela Premoação referente ao recebimento dos Créditos Imobiliários será imediatamente informado a Securitizadora; e
- (d) Confirmar que tem ciência:
 - (i) acerca da vedação de qualquer compensação de crédito presente ou futura contra a Premoação e, a partir deste momento, contra a Securitizadora, inclusive aqueles relativos a multas que lhe sejam devidas em função do Contrato de Locação, com os aluguéis vincendos ora cedidos à Securitizadora;
 - (ii) que quaisquer pagamentos realizados em desacordo com as orientações da Securitizadora serão considerados como não realizados; e
 - (iii) que quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas com a anuência da Securitizadora por escrito.

Sendo o que se apresentava para o momento, subscrevemo-nos.

Curitiba, 11 de junho de 2018

Atenciosamente,



BALARDTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.

De acordo:



PREMADAÇÃO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI

p. Paulo Ricardo da Silva
Administrador

Ricardo Santos da Rosa

LDGDS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

p. Ricardo Santos da Rosa
Procurador

