

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL,  
SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.076/04"), e do art. 18, §4º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931/04"), as partes:

**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 "Emissora");

**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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Instituição Custodiante").

A Emissora e a Instituição Custodiante (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte") formalizam, neste ato, o Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

- "Área do Empreendimento": Área de aproximadamente 84.600m<sup>2</sup> (oitenta e quatro mil e seiscentos metros quadrados), delimitada por subdivisão do Imóvel 1, devidamente descrita no croqui constante do Contrato de Locação;
- "B3": Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM, 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 Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;
- "CCI": Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida nos termos desta Escritura de Emissão, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;



- “Conta Centralizadora” A conta corrente de nº 2165-2, agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários, compartilhada com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 19ª e 20ª séries da 1ª emissão da Securitizadora e com os certificados de recebíveis imobiliários da 21ª série da 1ª Emissão da Securitizadora;
- “Contrato de Cessão”: O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, a ser firmado entre a Emissora, a MPI, o Fiador, a Securitizadora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão cedidos, com condição suspensiva, pela Emissora à Securitizadora;
- “Contrato de Locação”: Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade de *Built-to-Suit* “Novo Centro de Distribuição da Balaroti”, firmado entre a Emissora, a Devedora, os Fiadores do Contrato de Locação e o Fiador, em 1º de julho de 2016 e aditado em 23 de setembro de 2016 e 16 de maio de 2017, por meio do qual (i) a Emissora se obrigou a construir o 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 assinatura do Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 6 do Contrato de Locação, renováveis nos termos previstos no Contrato de Locação;
- “CRI”: Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª série da 1ª emissão da Securitizadora;
- “Créditos Imobiliários”: 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 164, 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 Emissora nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período;
- “Devedora”: A **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;
- “Dia(s) Útil(eis)”: Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados através da B3, e sábado, domingo, feriado declarado nacional, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Securitizadora e/ou da Emissora, sem prejuízo o conceito de “dia útil” utilizado pela B3;
- “Empreendimento”: O centro de distribuição a ser construído e instalado exclusivamente na Área do Empreendimento e sob medida para a Devedora e sob a sua orientação, para atender às suas necessidades operacionais e comerciais, na modalidade *built-to-*

*suit;*

“Fiador”:  
**PAULO RICARDO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do 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;

“Fiadores do Contrato de Locação”:  
**CASA FORTE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Waldemar Kost, nº 701, CEP 81610-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 84.963.743/0001-57, **HELIO BALAROTTI JUNIOR**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 2.057.022-9 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 408.633.879-34, residente na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Paulo de Assumpção, nº 903, casa 10, bairro Santa Barbara, CEP 81540-260 e **CELIA APARECIDA DE LARAS BALAROTTI**, brasileira, casada, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 3.234.416-0 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 447.622.759-72, residente na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Paulo de Assumpção, nº 903, casa 10, bairro Santa Barbara, CEP 81540-260, quando referidos em conjunto;

“Imóvel 1”:  
Terreno com área total de 198.446,95m<sup>2</sup>, 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 a 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;

“MPI”:  
**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 com sede na Rua Manoel Alves Cordeiro, nº 255, CEP 83304-080, Cidade de Piraquara, Estado do Paraná;

“Securitizadora”:  
**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35;

“Sistema de Negociação”:  
Sistema eletrônico de negociação de ativos da B3;

“Termo de Securitização”:  
O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 18ª série da 1ª emissão firmado, nessa data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

“Titular da CCI”:  
O titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo;

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora, emite a CCI, com Condição Suspensiva, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I deste instrumento, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, oriundos do Contrato de Locação, os quais são de titularidade da Emissora.



2.2. Parte dos Créditos Imobiliários está vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Securitizadora CRI 21ª Série, de tal sorte a Emissora realizará a recompra dos créditos imobiliários vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Securitizadora CRI 21ª Série e, por consequência, a Securitizadora realizará o resgate integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 1ª emissão da Cessionária CRI 21ª Série (“Condição Suspensiva”), de forma que os Créditos Imobiliários, e consequentemente a CCI, permanecerão integralmente livres e desembaraçados.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA CCI**

3.1. Valor: O valor total da CCI é de R\$ 24.064.500,00 (vinte e quatro milhões, sessenta e quatro mil, e quinhentos reais), que corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Quantidade: Será emitida 1 (uma) CCI, para representar os Créditos Imobiliários.

3.3. Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3.4. Forma: A CCI será integral e emitida sob a forma escritural e emitida sem garantia real imobiliária.

3.5. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, estão especificados no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.6. Sistema de Negociação: A CCI será registrada para negociação na B3.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original desta Escritura de Emissão.

3.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha, no formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento na B3.

3.7.2. A Emissora é responsável pela custódia física dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários vinculados à CCI.

3.7.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.



3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados no Contrato de Locação, conforme descrito no Anexo I.

3.10. Garantias: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

3.11. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I.

3.12. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários: O imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários acima é o Imóvel 1.

3.13. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão será cedida à Securitizadora, e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

3.14. Destinação dos Recursos: A cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão será destinada a viabilizar a construção do Empreendimento.

3.15. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

#### **CLÁUSULA QUARTA – TRANSFERÊNCIA DA CCI E OUTRAS OBRIGAÇÕES**

4.1. Negociação da CCI: A Emissora desde já está autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por ela representados, observados os termos do Contrato de Cessão.

4.1.1. A negociação da CCI independe da autorização da Devedora e da Instituição Custodiante e será feita por meio da B3.

4.1.2. É vedada a Emissora a cessão ou transferência de suas obrigações decorrente da presente Escritura de Emissão.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/2004 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS**

5.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI: São de responsabilidade da Securitizadora, com recursos do Fundo de Despesas, conforme previsto no Contrato de Cessão, todas as despesas relativas ao registro e a custódia desta Escritura de Emissão.



5.2. Tributos: Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

5.3. Remuneração da Instituição Custodiante: Para o registro e implantação da CCI na B3, e para a custódia da Escritura de Emissão pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Securitizadora à Instituição Custodiante será a seguinte:

(i) Registro e Implantação da CCI: será devido, a título de registro e implantação da CCI na B3, o valor equivalente a R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura da presente Escritura de Emissão; e

(ii) Custódia da CCI: serão devidas, pela prestação de serviços de custódia desta Escritura de Emissão parcelas anuais no valor de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após data de assinatura desta Escritura de Emissão, e as seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.3.1. Os valores do item (ii) acima, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) publicado pela FGV – Fundação Getúlio Vargas, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

5.3.2. O pagamento dos valores devidos no âmbito do item 5.3, acima, será acrescido dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.3.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.3.4. A Emissora está ciente que não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante, as despesas relativas a envio de documentos, viagens, transporte, alimentação, publicações e estadias necessárias ao exercício das atribuições da Instituição Custodiante, durante a fase de implantação e vigência do serviço. Tais despesas serão arcadas pela Securitizadora desde que devidamente comprovadas em documento hábil.

5.3.5. A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela B3, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas (i) aos "registros de contratos" (registro da CCI); (ii) "Serviço de Agente de Pagamento para CCI" (se for o caso); (iii) "transações por modalidade"; (iv) "utilização mensal"; (v) "Taxa de Comprovação de Titularidade"; (vi) "alteração nos registros da CCI" (nos casos de solicitações pela Emissora ou titular) e (vii) "Atualização de Preços Unitários da CCI" e qualquer outra cobrança realizada pela B3 à utilização do Sistema de Negociação, nas alíquotas vigentes conforme



Tabela de Preços de Serviços da B3, nas datas de cada pagamento.

5.3.6. Todas as despesas da Instituição Custodiante com terceiros especialistas e com assessoria legal, incluídos também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, relacionadas exclusivamente aos serviços ora contratados e que necessariamente (i) sejam decorrentes de ações contra a Instituição Custodiante intentadas no exercício de sua função, desde que não fundadas em deficiência, ação ou omissão da Instituição Custodiante no exercício de suas funções, e (ii) lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto Instituição Custodiante, deverão ser arcadas pela Securitizadora, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas por esta.

## CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.2. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

6.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Novo Código de Processo Civil") e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Locação, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.4. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes e/ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão ou na lei.

6.5. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, 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.

6.6. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização).

6.7. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes



documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

6.8. Legislação: Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

6.9. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Curitiba, 11 de junho de 2018.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*

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



(Página de assinatura 1/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, celebrado em 11 de junho de 2018, entre PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI e PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS)



---

**PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI**

Nome: Paulo Ricardo da Silva

Cargo: Administrador

(Página de assinatura 2/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, celebrado em 11 de junho de 2018, entre PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI e PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS)

*Marcella S. Steinke*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Nome: **Marcella S. Steinke**  
Cargo: **CPF: 215.876.598-40**  
**Procuradora**

**TESTEMUNHAS:**

Nome:  
CPF/MF nº:

Nome:  
CPF/MF nº:

*f*

**ANEXO I – CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 11 de junho de 2018			
<b>SÉRIE</b>	PRE	<b>NÚMERO</b>	4	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>		
<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI</b>							
CNPJ/MF: 11.460.195/0001-79							
ENDEREÇO: Rodovia João Leopoldo Jacomel, nº 7054							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Piraquara	UF	PR	CEP	83310-170
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, n.º 4.200, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
<b>3. DEVEDORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.</b>							
CPF/MF: 77.044.618/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Waldemar Kost, nº 701							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Curitiba	UF	PR	CEP	81610-100
<b>4. TÍTULO</b>							
Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade de Built-to-Suit “Novo Centro de Distribuição da Balaroti”, firmado entre a Emissora, a Devedora, os Fiadores do Contrato de Locação e o Fiador, em 1º de julho de 2016, e aditado em 23 de setembro de 2016 e 16 de maio de 2017.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 24.064.500,00 (vinte e quatro milhões, sessenta e quatro mil, e quinhentos reais).							
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 164, 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 Emissora nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período.							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
ENDEREÇO: Rua Henrique Gonzaga de Souza Neto, S/N, esquina com a Rua João Gomes Vieira e a Rua Ilo. Antoninho Mozer.							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São José dos Pinhais	UF	PR	CEP	83060-460
CARTÓRIO	1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais.						
Nº MATRÍCULA	89.570						
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
7.1. PRAZO REMANESCENTE	4.777 (quatro mil, setecentos e setenta e sete) dias						

	corridos contados da Data de Emissão;
7.2. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO	R\$ 394.500,00 (trezentos e noventa e quatro mil, e quinhentos reais);
7.3. FORMA DE REAJUSTE	(a) desde junho de 2016 e até 15 (quinze) meses contados da data de assinatura do Contrato de Locação (" <u>Data de Entrega do Imóvel</u> "), o Valor do Aluguel será corrigido pela variação do INCC, e reajustado na Data de Entrega do Imóvel, observado que R\$18.000,00 (dezoito mil reais) 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;
7.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	10 de julho de 2026;
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	10 de julho de 2031;
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária mensal pelo índice previsto no item XI do quadro do Contrato de Locação, <i>pro rata temporis</i> , e multa de inadimplemento de 10% (dez por cento), além de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) no caso de cobrança judicial;
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
<b>8. GARANTIAS ADICIONAIS</b>	
Os Créditos Imobiliários contam com garantia fidejussória constituída no Contrato de Locação, outorgada por <b>(i) CASAFORTE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , 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; <b>(ii) HELIO BALAROTTI JUNIOR</b> , brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 2.057.022-9 SSP/PR, inscrito sob o CPF/MF sob o nº 408.633.879-34 e <b>CELIA APARECIDA DE LARAS BALAROTTI</b> , brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 3.234.416-0 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o 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.	
<b>9. LOCAL DE EMISSÃO</b>	
Curitiba - PR	
<b>10. OBSERVAÇÕES</b>	
Fica a Instituição Custodiante e a Securitizadora desde já autorizadas a promover qualquer alteração necessária nas características da CCI, por meio do Sistema de Negociação, para prever a data de vencimento inicial e final, caso essas sejam alteradas em razão da data de entrega do Empreendimento.	