# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”) e na melhor forma de direito:

**Companhia Hipotecária Piratini - CHP,** instituição financeira, com sede na Rua Cristóvão Colombo, 2955, Conjunto 501, Floresta, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representado na forma do seu estatuto social (“Cedente”);

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.876.090/0001-93, com seu Estatuto Social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.418.514 (“Cessionária” ou “Securitizadora”); e

**MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSTRUCOES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angelica, nº 1996, 12º andar, conjunto 1202S3, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.518.864/0001-98, neste ato representada nos termos de seu contrato social, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35224876006 (“Devedora” ou “MagikJC”);

(sendo a Cedente, a Cessionária e a Devedora adiante denominados, em conjunto, como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”).

## CONSIDERANDO QUE:

1. a Devedora emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), a *Cédula de Crédito Bancário nº 41500852-2* (“CCB”), em [•] de [•] de 2021 (“Data de Emissão da CCB”), em favor da Cedente, no valor de principal de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“Valor de Principal”), com vencimento em [•] de [•] de 2024, cujos recursos serão destinados única e exclusivamente para fins de financiamento de construção imobiliária de unidades habitacionais atualmente desenvolvidas pelas sociedades de propósito específico (“SPEs”), proprietárias dos Empreendimentos (conforme abaixo definido), para diretamente promover a aquisição e/ou a execução de obras e serviços para desenvolvimento: **(i)** do empreendimento residencial “Bem Viver Design”, que será erigido no imóvel situado na Rua General Jardim, nºs. 372 e 382 no 7º Subdistrito-Consolação, objeto da matricula nº 66.048, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade da BEM VIVER DESIGN EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 1.996, 12º andar, conjunto 1.210, Sala 03 – CEP: 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob nº 38.000.005/0001-97, NIRE nº 35236219617 (“Empreendimento Bem Viver Design”); **(ii)** do empreendimento residencial “Bem Viver Santa Cecília”, que será erigido no imóvel situado Rua Fortunato, nº 188, Santa Cecília, na cidade e Estado de São Paulo, devidamente registrados nas matrículas nºs 130.076, 132.288 , 132.289 e 136.266 do 2º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, de propriedade da BEM VIVER FORTUNATO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 1.996, 12º andar, conjunto 1.210, Sala 04 – CEP: 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob nº 37.998.766/0001-17, NIRE nº 35236219048 (“Empreendimento Bem Viver Santa Cecília”); **(iii)** do empreendimento residencial “Bem Viver Cesário da Mota”, que será erigido nos imóveis situados R. Dr. Cesário Mota Júnior nºs 554, 562 e 568, no 7º. Subdistrito - Consolação, devidamente descritos e caracterizados nas matrículas 38.590, 49.834 e 105.784, e Rua Dr. Cesário Mota Júnior, 576 e 580, objeto da matrícula nº 25.910, todas do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade da BEM VIVER CESÁRIO DA MOTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 1.996, 12º andar, conjunto 1.210, Sala 02 – CEP: 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob nº 35.297.184/0001-88, NIRE nº 35235677000 (“Empreendimento Bem Viver Cesário da Mota”); **(iv)** do empreendimento residencial “Bem Viver Praça Buarque”, que será erigido no imóvel situado na Rua General Jardim nºs 394 e 400, no 7º Subdistrito – Consolação, na cidade e Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 72.414, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade da BEM VIVER PRAÇA BUARQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 1.996, 12º andar, conjunto 1.210, Sala 05 – CEP: 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob nº 40.828.687/0001-72, NIRE nº 35.236.847.782 (“Empreendimento Bem Viver Praça Buarque”); e **(v)** do empreendimento residencial “Bem Viver Aurora”, que será erigido no imóvel situado na Rua Aurora, nº 965, no 7º Subdistrito Consolação, na cidade e Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno, melhor descritos e caracterizados na Matrícula nº. 21.560, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade da futura Sociedade de Propósito específico em fase de Constituição para Incorporaçao do Empreendimento situado na Rua Aurora (“Empreendimento Aurora” e, quando em conjunto com o Empreendimento Bem Viver Design, Empreendimento Bem Viver Fortunato, o Empreendimento Bem Viver Cesário da Mota e o Empreendimento Bem Viver Praça Buarque, os “Empreendimentos”); [Nota TF: Atualizar conforme CCB.]
2. em decorrência da emissão da CCB, a Devedora se obrigou a pagar à Cedente ou seu sucessor, os créditos imobiliários decorrentes da CCB, que compreendem a obrigação de pagamento do Valor de Principal, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como demais encargos moratórios, eventuais despesas e honorários advocatícios, penalidades, indenizações, demais encargos e ainda quaisquer outros montantes devidos e ainda não pagos definidos na CCB (“Créditos Imobiliários”);
3. como condição essencial para a celebração da CCB, em garantia do cumprimento **(i)** de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades e indenizações relativas à CCB e aos CRI (conforme abaixo definido), em especial, mas sem se limitar, à amortização do Valor de Principal, do pagamento dos Juros Remuneratórios (conforme definido na CCB) e de todas as obrigações decorrentes da CCB, da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido), deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização (conforme abaixo definido) e da(s) Garantia(s) (conforme abaixo definido); e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão da CCB, da CCI (conforme abaixo definido), dos CRI (conforme abaixo definido) e à Securitização (conforme abaixo definido), inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, dos CRI e excussão e execução da(s) Garantia(s) (conforme abaixo definido) a ser(em) formalizada(s) nos termos da Cláusula 6.1 e seguintes abaixo, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas, pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos da Cláusula 6.1 e seguintes abaixo, garantia(s), em documento(s) separado(s), de acordo com o disposto no artigo 32 da Lei nº 10.931, sob a forma de alienação fiduciária de imóveis, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos imóveis, de propriedade da Devedora e/ou das SPEs, conforme descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido), livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, dívida, gravames, cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, vinculação de bens, concessão de privilégio ou preferência ou qualquer outro ônus real, gravame ou direito real de garantia de qualquer natureza (“Gravame”), tudo nos termos da legislação vigente (“Alienação Fiduciária de Imóveis”), nos temos do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis”* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”);
4. os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB encontram-se representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”) emitida pela Cessionária, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”) celebrado em [•] de [•] de 2021, entre a Cessionária, na qualidade de emitente da CCI, a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj. 1.401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994/0004-01, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”) e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;

1. a Cessionária é uma companhia securitizadora devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para desenvolver essa atividade, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e subsequente securitização;
2. a Cedente tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, representados pela CCB, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vinculá-los à emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 32ª emissão da Cessionária, com lastro nos Créditos Imobiliários (“CRI”), conforme condições a serem estabelecidas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 32ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Impacto Securitizadora S.A.”* (“Termo de Securitização”) o qual será celebrado entre a Cessionária, na qualidade de emissora dos CRI, e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por sua filial, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”);
3. os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada (“Securitização”, “Oferta Restrita” e “Instrução CVM 476”, respectivamente);
4. a Oferta Restrita será realizada pela Securitizadora, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do *“Contrato de Distribuição Pública de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos e sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 32ª Emissão da Gaia Impacto Securitizadora S.A. e Outras Avenças”,* a ser celebrado entre a Cessionária e a Cedente (“Contrato de Distribuição”); e

1. fazem parte da Oferta Restrita os seguintes documentos: **(i)** a CCB; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI e a CCI; **(iii)** o presente Contrato de Cessão; **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(v)** o Termo de Securitização; **(vii)** os boletins de subscrição a serem assinados pelos titulares dos CRI; **(viii)** o Contrato de Distribuição, e **(ix)** quaisquer outros documentos relacionados à emissão do CRI e à Oferta Restrita (em conjunto, “Documentos da Operação”).

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato de Cessão, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

* 1. Cessão dos Créditos Imobiliários. O presente Contrato de Cessão tem por objeto, no contexto da Operação de Securitização (conforme abaixo definida), a cessão onerosa (com o respectivo endosso e transferência da CCB), pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, livres e desembaraçados de quaisquer Gravames e restrições de qualquer natureza, incluindo todos os direitos, principais e acessórios (“Cessão dos Créditos Imobiliários” ou “Cessão”).
     1. Por meio do presente Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere à Cessionária, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, os Créditos Imobiliários, sem qualquer responsabilidade, coobrigação ou solidariedade da Cedente, nos termos do inciso I, do artigo 6º da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.836, de 30 de maio de 2001, conforme alterada, e do artigo 914 do Código Civil.
     2. A Cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente à Cessionária também deverá ser formalizada mediante endosso da via negociável da CCB em favor da Cessionária, a ser efetuado na presente data, sem qualquer responsabilidade, coobrigação ou solidariedade da Cedente.
     3. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Operação de Securitização” significa a operação financeira de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão dos CRI, a qual os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, que terá, substancialmente, as seguintes características: **(i)** a Cedente cederá a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCB, para a Securitizadora, por meio do presente Contrato de Cessão e do endosso e transferência da CCB; **(ii)** a Securitizadora realizará a emissão de CRI, nos termos da Lei nº 9.514, sob regime fiduciário, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme o disposto no Termo de Securitização, os quais serão ofertados no mercado de capitais brasileiro nos termos da Instrução CVM 476; e **(iii)** a Securitizadora efetuará o pagamento, em moeda corrente nacional, do Valor da Cessão (conforme abaixo definido) à Devedora (por conta e ordem do valor devido pela Cedente à Devedora a título de pagamento do valor de desembolso da CCB) em contrapartida à cessão onerosa definitiva dos Créditos Imobiliários e endosso da CCB.
  2. Abrangência da Cessão. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931, a Cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, e do endosso e transferência da CCB, a cessão de todos e quaisquer direitos (inclusive aqueles decorrentes da de eventuais garantias), responsabilidades, privilégios, preferências, prerrogativas, garantias, acessórios e ações inerentes à CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB (com exceção da obrigação do desembolso da CCB).

* 1. Posição Contratual. Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico se resume apenas à cessão, endosso e transferência da CCB, conforme descrita na Cláusula 1.2 acima. Fica ajustado, ainda, que o presente negócio jurídico representa a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente na CCB e nos demais documentos relacionados. A Cessionária reconhece que, com o pagamento do Valor da Cessão aqui estabelecido, não restará à Cedente qualquer direito, dever, obrigação, ou responsabilidade nos documentos acima referidos, sendo que todos os seus direitos, deveres e obrigações foram cedidos para a Cessionária, por meio desse Contrato de Cessão.
     1. Sem prejuízo da Cláusula 1.3 acima, a Devedora se compromete a fornecer à Cedente e à Cessionária, a qualquer tempo, até a data de vencimento da CCB, todos os documentos e informações para cumprimento das normas aplicáveis, incluindo sem limitação às normas do Banco Central do Brasil e do Conselho Monetário Nacional.
     2. Nos termos do artigo 290 do Código Civil, a Devedora, neste ato, dá-se por notificada acerca da cessão da CCB, sem prejuízo da realização do endosso.
  2. Transferência de Titularidade. A presente Cessão será formalizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão, do endosso e transferência da CCB.
  3. Cessão Válida, Existente e Eficaz. A Cedente se obriga a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão e endosso da CCB boa, firme e valiosa nesta data.
  4. Emissão dos CRI. A presente Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI até a quitação integral destes, seja via vencimento, resgate ou amortização total. Considerando essa motivação, as Partes reconhecem que, enquanto o presente Contrato de Cessão estiver em vigor, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e suas características, conforme estabelecido neste Contrato de Cessão e na CCB, uma vez que determinadas alterações de tais características poderão afetar o lastro dos CRI, direta ou indiretamente.
  5. Exigências da CVM, da ANBIMA e/ou da B3: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.6 acima, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, a ANBIMA e/ou a B3, conforme aplicável, realizar eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a presente cessão de créditos e que possa afetar a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e a Devedora, em caráter não solidário, se comprometem a colaborar com a Cessionária em tudo aquilo que for exclusivamente de sua respectiva responsabilidade para sanar os eventuais vícios existentes, nos prazos concedidos pela CVM, pela ANBIMA e/ou pela B3, conforme venha a ser justificadamente solicitado pela Cessionária.
     1. As despesas comprovadamente decorrentes de eventuais exigências ou solicitações que venham a ser exigidas pela CVM, pela ANBIMA e/ou pela B3, nos termos desta cláusula, que recaírem sobre o patrimônio separado a ser constituído pela Cessionária no âmbito da emissão do CRI deverão ser arcadas pelo Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) e caso o mesmo não tenha recursos suficientes, deverão ser arcadas pela Devedora.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DO VALOR DA CESSÃO**

* 1. Valor Nominal. O valor nominal total dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, na presente data, é de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“Valor Nominal”).
  2. Valor da Cessão. Observado o cumprimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), pela cessão e endosso da CCB, a Cessionária pagará diretamente à Devedora (por conta e ordem do valor devido pela Cedente à Devedora a título de pagamento do valor desembolso da CCB) o valor de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“Valor da Cessão”), líquido das despesas pertinentes à Oferta Restrita, nos termos da Cláusula 2.2.1 e 2.2.2 abaixo.
     1. O Valor da Cessão será pago pela Cessionária à Devedora (por conta e ordem do valor devido pela Cedente à Devedora a título de pagamento do valor desembolso da CCB) em uma única parcela, descontadas **(a)** as despesas *flat*, de única e exclusiva responsabilidade da Devedora, relativas à emissão da CCB, à emissão dos CRI e à Oferta Restrita, **(b)** os valores necessários à constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), e **(c)** os valores necessários à constituição do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido), sendo certo que o mesmo será realizado **(i)** no mesmo dia em que os CRI forem integralizados, desde que os recursos provenientes na integralização dos CRI sejam recebidos até às 13:00 (treze horas), ou **(ii)** no Dia Útil imediatamente subsequente da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, caso os recursos sejam recebidos pela Cessionária posteriormente às 13:00 (treze horas), nos termos da Securitização, desde que todas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) sejam cumpridas, sem acréscimo de atualização monetária e/ou juros remuneratórios, na conta corrente nº 48353-0, agência 0429, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Devedora (“Conta de Livre Movimentação”).
        1. Após o recebimento integral do Valor da Cessão, será dada, pela Devedora à Cessionária, plena e geral quitação, valendo o comprovante de depósito na Conta Livre Movimentação como recibo.
        2. Para fins deste Contrato de Cessão, “Dia Útil” significa **(i)** para fins do cômputo de prazos e pagamento de obrigações pecuniárias, qualquer dia útil, para fins de operações praticadas no mercado financeiro brasileiro, conforme especificado na Resolução nº 2.932, de 28 de fevereiro de 2002, do Conselho Monetário Nacional, conforme alterada de tempos em tempos; e **(ii)** para fins do cômputo de prazos de obrigações não pecuniárias, qualquer dia em que haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
        3. Para fins deste Contrato de Cessão, “Percentual Mínimo de Garantia” significa o percentual de pelo menos 150% (cento e cinquenta por cento), calculado sobre o valor de emissão da CCB, a que deve sempre corresponder o valor dos imóveis constantes da listagem do Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
  3. Todos os pagamentos referentes à CCB e aos Créditos Imobiliários, efetuados pela Devedora, serão diretamente creditados na conta corrente de nº 7286-9, agência 3391-0, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cessionária (“Conta Patrimônio Separado”), ou em qualquer outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pela Devedora ou por quaisquer outros terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Cláusula 2.5.1 abaixo.
  4. Condições Precedentes. O pagamento do Valor da Cessão está condicionado à implementação das seguintes condições precedentes, cumulativamente (“Condições Precedentes”):

1. perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações societárias para tanto;
2. emissão, subscrição e integralização total dos CRI e registro da CCI e dos CRI junto à B3;
3. registro deste Contrato de Cessão para registro nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, na forma deste instrumento;
4. recebimento pela Cessionária da via original deste Contrato, da via negociável da CCB devidamente endossada, da Escritura de Emissão da CCI, do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, bem como dos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis;
5. conclusão, de forma satisfatória à Cessionária e à Securitizadora, da diligência jurídica da operação de emissão dos CRI (“Operação”), incluindo, mas não se limitando, aos Empreendimentos e à Devedora, bem como recebimento, pela Cessionária e pela Cessionária, de cópia da opinião legal emitida pelos assessores legais da Operação de forma satisfatória à Cessionária e ao Coordenador Líder;
6. não ocorrência de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na CCB; e
   * 1. Após o cumprimento de todas as Condições Precedentes e realizada a integralização da totalidade dos CRI, a Cessionária realizará o pagamento do Valor da Cessão à Devedora (por conta e ordem do valor devido pela Cedente à Devedora a título de pagamento do valor desembolso da CCB), observados os prazos e procedimentos previstos no item 2.2.2 acima e nos Documentos da Operação.
     2. Correrão, por conta exclusiva da Devedora, todas as taxas, tributos e emolumentos devidos aos cartórios de registro necessárias à formalização do presente Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.
     3. O não cumprimento da totalidade das Condições Precedentes poderá ser considerada pela Emissora como condição resolutiva à presente Cessão dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a todos os demais Documentos da Operação, nos termos do artigo 127 do Código Civil, acarretando a resolução de pleno direito deste Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação, que deixarão de produzir quaisquer efeitos de direito, sem qualquer ônus às Partes, exceto no que se refere às comissões devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como do reembolso, pela Devedora, das despesas incorridas pela Cedente e/ou pela Cessionária e pelas demais partes dos Documentos da Operação, observados seus respectivos termos.
     4. A dispensa ou a concessão de prazo adicional para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia quanto ao cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação; ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pela Cedente e/ou pela Cessionária, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio previsto nos Documentos da Operação.
   1. Pagamentos da CCB. Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão e após o endosso da CCB e desta cessão à Cessionária, todos e quaisquer recursos decorrentes da CCB e dos Créditos Imobiliários serão, a partir desta data, pagos diretamente pela Devedora mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, à Cessionária na Conta do Patrimônio Separado, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.
      1. Caso qualquer pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários seja realizado, erroneamente, diretamente à Cedente, a Cedente fica autorizada a receber tal pagamento na condição de fiel depositária, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, devendo repassar à Cessionária, por meio de depósito ou transferência para a Conta do Patrimônio Separado, dentro de até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento, a totalidade dos valores recebidos, acrescidos da remuneração e encargos moratórios previstos nas CCB.
      2. Caso a Cedente não repasse os valores recebidos nos termos e prazos previstos na Cláusula 2.5.1 acima, a Cedente arcará com os juros e multa incorridos em virtude do atraso no repasse dos recursos nos termos previstos na CCB e neste Contrato de Cessão.
   2. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários, bem como os recursos depositados na Conta Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como os recursos depositados na Conta Patrimônio Separado:
7. constituem crédito do patrimônio separado (i) as Garantias, conforme aplicável, (ii) a Conta do Patrimônio Separado e demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e Aplicações Financeiras Permitidas, e (iii) os bens e/ou direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e dos itens (i) a (iii) acima e não se confundem com o patrimônio comum da Cessionária em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
8. permanecerão segregados do patrimônio comum da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
9. destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e gestão nos termos deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização;
10. estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
11. não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
12. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto no Termo de Securitização.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

* 1. Declarações de Parte a Parte. Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que, conforme aplicável:

1. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;
2. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão;
3. não depende economicamente da outra Parte;
4. 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;
5. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
6. este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato de Cessão;
7. 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; **(iii)** não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(iv)** não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte;
8. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
9. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
10. foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por seus respectivos assessores legais na sua negociação;
11. as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Cessão são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto;
12. têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
13. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Cessão foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
14. não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que seja de conhecimento das Partes, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão e os Documentos da Operação, ou substancial e adversamente a situação econômica e financeira das Partes;

1. a celebração deste Contrato de Cessão não resulta e nem resultará, direta ou indiretamente, na diminuição da capacidade de pagamento de qualquer uma das Partes; e
2. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela respectiva Parte de suas obrigações nos termos do presente Contrato de Cessão, ou para sua realização.
   1. Declarações da Devedora. São razões determinantes deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização as declarações e garantias prestadas a seguir pela Devedora, sob as penas da lei, em favor da Cedente, da Cessionária, dos titulares dos CRI e do Agente Fiduciário:

1. é sociedade empresária limitada devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;
3. 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; **(iii)** não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(iv)** não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte;
4. a celebração deste Contrato de Cessão: **(i)** não irá resultar em (*1*) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou documento no qual a Devedora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, (*2*) criação de qualquer Gravame sobre qualquer ativo ou bem da Devedora, ou (*3*) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(ii)** dos atos societários e constitutivos da Devedora; e **(iii)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas, com exceção das formalidades previstas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação;
5. não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que seja de conhecimento das Partes, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação, ou substancial e adversamente a situação econômica e financeira das Partes;
6. não foi notificada acerca de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possam vir a resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante. Para fins deste Contrato, “Efeito Adverso Relevante” significa **(i)** qualquer efeito prejudicial relevante na situação (financeira ou de outra natureza), negócio, bens, resultados operacionais e/ou perspectivas da Devedora e/ou de suas controladas que afete de forma relevante a capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras e/ou não financeiras decorrentes dos Documentos da Operação; **(ii)** qualquer efeito prejudicial relevante nos poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras e/ou não financeiras decorrentes dos Documentos da Operação; e/ou **(iii)** qualquer evento ou condição de qualquer instrumento celebrado pela Devedora que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, possa resultar em um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na CCB);
7. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo nos casos em que de boa-fé esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial;
8. a celebração deste Contrato de Cessão não resulta nem resultará, direta ou indiretamente, na diminuição da capacidade de pagamento da Devedora;
9. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela respectiva Parte de suas obrigações nos termos do presente Contrato de Cessão, ou para sua realização;
10. tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais e trabalhistas) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, bem como a Devedora não se envolve em quaisquer atividades que contrariem, no todo ou em parte, os artigos 3º a 6º da Declaração Universal dos Direitos do Homem da Organização das Nações Unidas (ONU);
11. inexiste **(i)** descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(ii)** qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou pendente, de seu conhecimento;
12. não existem ações pessoais ou reais, seja de natureza comercial, fiscal, trabalhista, instituídas contra si ou seus bens, em qualquer tribunal do Brasil ou no exterior, que afetem o cumprimento de suas obrigações no âmbito da emissão da CCB, especialmente em relação a este Contrato de Cessão;
13. **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Contrato de Cessão, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e **(iv)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis. Para fins deste Contrato, “Leis Anticorrupção” significam, em conjunto, quaisquer leis ou regulamentos, nacionais ou estrangeiros, contra “lavagem” ou ocultação de bens, prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e/ou à ordem econômica, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável;
14. não emprega (e não tem conhecimento do emprego, por suas controladoras, controladas, seus sócios e administradores, de) menor até 18 (dezoito) anos, inclusive menor aprendiz, em locais prejudiciais a sua formação, ao seu desenvolvimento físico, psíquico, moral e social, bem como em locais e serviços perigosos ou insalubres, em horários que não permitam a frequência à escola e, ainda, em horário noturno, considerando este o período compreendido entre as 22h e 5h;
15. cumpre (e, no seu conhecimento, suas controladoras, controladas, seus sócios e administradores estão cumprindo), assim como cumprirá, todas as normas que lhes são aplicáveis, decorrentes das Leis Anticorrupção e/ou das normas específicas sobre o assunto aplicáveis ao seu ramo de atuação, bem como envidará todos os esforços para **(i)** tratar eventuais desvios na forma das referidas Leis Anticorrupção e **(ii)** cooperar com as autoridades competentes conforme requerido pela legislação aplicável;
16. não recebeu e não receberá, não ofereceu e não oferecerá, não autorizou e não autorizará, bem como não tem conhecimento por parte de seus respectivos administradores, representantes legais e empregados, da realização, oferecimento e/ou autorização, direta ou indireta, no âmbito da emissão da CCB, de qualquer pagamento, presente, entretenimento, viagem, promessa ou outra vantagem para o uso ou benefício, direto ou indireto, de qualquer autoridade ou funcionário público, conforme definido no artigo 327 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, qualquer indivíduo ou entidade, nacional ou estrangeiro, pertencentes ou não à administração pública, nacional ou estrangeira, ou a elas relacionadas, inclusive partido político, membro de partido político, candidato a cargo eletivo, quando tal pagamento, oferta ou promessa de presente, entretenimento ou viagem, ou qualquer outra vantagem, constituírem um ilícito previsto nas Leis Anticorrupção;
17. mantém políticas e procedimentos internos que visam prevenir e detectar o descumprimento das Leis Anticorrupção por seus administradores, representantes, empregados e controladas envolvidos na prestação de serviços objeto da emissão da CCB e da emissão dos CRI, bem como declara, ainda, que possui suas próprias regras e políticas internas de *compliance*, ética e responsabilidade social e se obriga a observá-las durante toda a vigência dos CRI;
18. informou a seus administradores, representantes legais e empregados diretamente envolvidos na prestação de serviços objeto da emissão da CCB e da emissão dos CRI, bem como às suas controladas envolvidas nas atividades relacionadas à emissão da CCB e à emissão dos CRI, de seu compromisso em relação ao disposto nos itens (o) a (q) acima, bem como, em relação aos serviços objeto da emissão da CCB e da emissão dos CRI, implementou políticas e procedimentos para que seus administradores, representantes legais e empregados se comprometam a não praticar condutas ou omissões que possam resultar em responsabilidade para qualquer das Partes sob as Leis Anticorrupção;
19. responsabiliza-se pelos atos praticados em descumprimento ao disposto neste Contrato de Cessão, por si e suas respectivas controladas envolvidas diretamente nas atividades relacionadas à emissão da CCB e à emissão dos CRI, seus respectivos administradores e empregados, no que se refere exclusivamente às operações, atividades e serviços previstos na emissão da CCB e na emissão dos CRI, na forma das Leis Anticorrupção;
20. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive conforme o disposto na Legislação Socioambiental, nas Leis Anticorrupção, na legislação penal, na legislação trabalhista, na legislação previdenciária e na legislação tributária, conforme aplicáveis;
21. não utiliza (e não tem conhecimento da utilização, por suas controladoras, controladas, seus sócios e administradores, de) trabalho infantil ou escravo, bem como incentivo à prostituição;
22. a celebração deste Contrato de Cessão não tem como objetivo 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 de Prevenção à Lavagem de Dinheiro;
23. todas as informações prestadas pela Devedora no âmbito da emissão da CCB são verdadeiras, consistentes, precisas, corretas e suficientes;
24. as demonstrações financeiras da Devedora submetidas à Cedente representam corretamente a posição financeira da Devedora nas datas em que foram levantadas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Devedora de forma consolidada;
25. este Contrato de Cessão se constitui em uma obrigação legal, válida e vinculativa da Devedora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
26. tem plena ciência e concorda integralmente com os termos e as condições deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo de seu valor, que foi acordado por livre vontade entre a Devedora e a Cedente, em observância ao princípio da boa-fé;
27. não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
28. não apresenta qualquer obrigação vencida e não paga perante à Cedente e/ou à Cessionária;
29. está familiarizado com instrumentos financeiros com características semelhantes à CCB, bem como tem conhecimento de todos os demais documentos envolvidos na emissão dos CRI, incluindo, mas sem se limitar, ao Termo de Securitização;
30. não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Empreendimentos, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente instrumento;
31. os terrenos onde se localizam os Empreendimentos não se encontram em desconformidade com a legislação vigente aplicável em relação à área de proteção de manancial, ou área ou entorno de área de proteção ou tombamento cultural, histórica, paisagística e arqueológica;
32. os Empreendimentos 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 ou possam vir a afetar negativamente a cessão dos Créditos Imobiliários;
33. não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação já iniciados e ainda em trâmites, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Empreendimentos;
34. na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Empreendimentos, a Devedora responsabiliza-se integralmente pelos custos de investigação, de limpeza, honorários de consultores, custos de respostas, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

1. está ciente de que emite a CCB em favor da Cedente, a qual será endossada para a Cessionária no âmbito da operação de securitização que envolve a emissão da CCI e dos CRI, pela Cessionária, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização a ser celebrado para regular a emissão dos CRI, nos termos Lei nº 10.931 e da Instrução CVM 476, cujo lastro serão os Empreendimentos apresentados na CCB;
2. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão;
3. não depende economicamente da outra Parte;
4. 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;
5. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
6. este Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos III e XII, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (Código de Processo Civil), e do artigo 28, da Lei 10.931;
7. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
8. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
9. 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 e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
10. as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Cessão são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto;
11. tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

* 1. Obrigações da Devedora. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos na CCB, neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, a Devedora, se obriga a:

1. manter a Securitizadora e a Cedente informados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento de qualquer ato ou fato que possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade da CCB, deste Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização;
2. **(a)** adotar todas as providências para manter válidas e eficazes as declarações contidas neste Contrato de Cessão; **(b)** manter a Securitizadora informada sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a correção de qualquer das referidas declarações; e **(c)** adotar as medidas cabíveis para sanar a incorreção da declaração;
3. fornecer, à Securitizadora e/ou ao Cedente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação, todos os dados, informações e documentos relativos à CCB e/ou a este Contrato de Cessão, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os titulares de CRI, ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pela Cedente, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;
4. comunicar a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações na CCB, em eventual Garantia que vier complementar ou reforçar o Fundo de Reserva e neste Contrato de Cessão;
5. efetuar, de acordo com as regras contábeis aplicáveis nos termos da lei e regulamentação brasileiras, os respectivos lançamentos contábeis necessários à caracterização da cessão definitiva, irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, bem como o endosso da CCB e da CCI;
6. fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social (ou em prazo mais longo, se assim permitido na forma da regulamentação aplicável), declaração assinada pelos representantes legais, na forma do seu contrato social, atestando: *(A)* que permanecem válidas as disposições contidas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável; *(B)* a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na CCB) e inexistência de descumprimento de obrigações perante a Cedente; e *(C)* que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social;
7. manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;
8. comunicar, à Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil de seu conhecimento, a ocorrência de qualquer dos eventos de antecipação previstos na CCB e/ou de qualquer dos eventos de vencimento antecipado ou de inadimplemento previstos na CCB e/ou na(s) Garantia(s) que vierem a substituir o Fundo de Reserva;
9. dar ciência, por escrito, dos termos e condições da CCB, de eventual Garantia que vier complementar ou reforçar o Fundo de Reserva, deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização a seus executivos e prepostos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
10. participar das assembleias de titulares de CRI sempre que assim solicitado pela Securitizadora, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização;
11. realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados na CCB, de eventual Garantia que vier complementar ou reforçar o Fundo de Reserva, no presente Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização, quando aplicáveis;
12. reembolsar a Securitizadora ou a Cedente, conforme o caso, pelas despesas ou custas eventualmente incorridas, nas hipóteses e de acordo com as condições previstas neste Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização; e
13. no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do registro de eventual Garantia que vier complementar ou reforçar o Fundo de Reserva, junto ao cartório de registro de títulos e documentos ou registro de imóveis no qual o mesmo deva ser registrado (“Cartórios”), entregar à Securitizadora comprovação da averbação da cessão ora contratada à margem do registro de tal garantia junto aos respectivos Cartórios, em forma satisfatória à Securitizadora.
    1. Declarações da Cedente. São razões determinantes deste Contrato de Cessão as declarações prestadas a seguir pela Cedente, em favor da Securitizadora, dos titulares de CRI e do Agente Fiduciário, de que:
14. é uma instituição financeira validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável;
15. a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
16. os signatários do presente Contrato de Cessão têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
17. o Valor da Cessão acordado entre as partes, na forma deste Contrato de Cessão, representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais da CCB, tendo sido calculado no contexto da Operação de Securitização;
18. não se encontra impedida de realizar a Cessão e o endosso e transferência da CCB aqui estabelecidos, que incluem, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas da CCB assegurados ao Cedente nos termos da CCB;
19. a CCB encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer Gravames, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão ou de realizar a cessão definitiva e o endosso e transferência da CCB, na forma aqui prevista;
20. a CCB consubstancia-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial, que seja de conhecimento da Cedente, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;
21. responsabiliza-se pelas informações prestadas e pela existência, nesta data, dos Créditos Imobiliários;
22. a Cessão e o endosso da CCB, nos termos deste Contrato de Cessão, não estabelecem, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária;
23. até a presente data, desconhece que haja, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que pudesse trazer implicações à CCB, incluindo mas não se limitando, em que fosse pleiteada **(i)** a revisão das condições de pagamento estabelecidas na CCB; **(ii)** o depósito judicial dos créditos decorrentes da CCB; **(iii)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da CCB; ou **(iv)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Cessionária, dos direitos e prerrogativas relativos à CCB transferidos e cedidos por meio deste Contrato de Cessão;
24. nenhuma parcela da CCB foi paga antecipadamente à Cedente;
25. não assume qualquer coobrigação ou responsabilidade solidária ou subsidiária, independente de sua natureza, no que tange à CCB e aos Créditos Imobiliários, não respondendo, portanto, perante à Cessionária, pela solvência da Devedora ou pela liquidez da CCB; e
26. não está se utilizando dos Empreendimentos ou do presente Contrato de Cessão, tampouco da Oferta Restrita, 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.
    1. Declarações da Securitizadora. São razões determinantes deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização as declarações a seguir da Securitizadora, em favor da Cedente, da Devedora, de que:
27. é companhia securitizadora de créditos devidamente registrada na CVM e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
28. todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
29. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do presente Contrato de Cessão, da CCB, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização;
30. a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
31. os signatários do presente Contrato de Cessão têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
32. sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
33. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: **(i)** contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou a que estejam vinculadas, a Securitizadora e suas afiliadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; **(ii)** norma a que quaisquer das pessoas do item anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; e **(iii)** de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas do item (a) acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;
34. encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os meios necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.514;
35. a CCB a ser adquirida de acordo com este Contrato de Cessão destina-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI no contexto da Operação de Securitização, e será mantida no respectivo Patrimônio Separado a ser constituído pela Securitizadora para a emissão dos CRI e a respectiva Conta do Patrimônio Separado, sob regime fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514; e
36. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da CCB, de eventual Garantia que vier complementar ou reforçar o Fundo de Reserva, da Escritura de Emissão de CCI, deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, os eventos que podem resultar em vencimento antecipado da CCB, caso em que os Créditos Imobiliários se tornarão exigíveis perante a Devedora.
    1. As partes obrigam-se a: **(i)** manter as declarações prestadas neste Contrato de Cessão verdadeiras até o resgate dos CRI e do pagamento integral de todos os valores devidos a seus titulares, conforme previsto no Termo de Securitização; e **(ii)** comunicar à outra parte em até 2 (dois) Dias Úteis do seu conhecimento caso qualquer de suas declarações deixe de refletir a realidade, inclusive por motivo que a torne incorreta, inverídica, insuficiente e/ou inconsistente, com a descrição, se for o caso, da solução adotada.

### CLÁUSULA QUARTA – DA INDENIZAÇÃO

* 1. A Devedora se obriga, de forma ampla, irrevogável e irretratável, de forma solidária, a indenizar, resguardar e isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, bem como as demais Partes Indenizáveis da Securitizadora (conforme abaixo definido), de qualquer prejuízo, sanção e/ou perdas e danos que venha(m) a sofrer em decorrência **(i)** de inveracidade de qualquer declaração prestada neste Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, e/ou **(ii)** de descumprimento, pela Devedora, e de qualquer obrigação decorrente da CCB, de eventual Garantia que vier complementar ou reforçar o Fundo de Reserva ou deste Contrato de Cessão, inclusive com relação a esta Cessão e/ou endosso e transferência da CCB para fins da Operação de Securitização, nos termos estabelecidos na Cláusula 4.1.1 abaixo.
     1. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 4.1 acima, abrange, inclusive: **(i)** o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora e suas Partes Indenizáveis, bem como eventuais sucessores da Securitizadora na representação do Patrimônio Separado vinculado à emissão dos CRI, mediante apresentação dos respectivos comprovantes; e **(ii)** perdas decorrentes de eventual submissão da CCB e/ou de eventual Garantia que vier complementar ou reforçar o Fundo de Reserva a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável à CCB e/ou à respectiva garantia, que implique qualquer ônus adicional à Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado vinculado à emissão dos CRI.
  2. A Devedora se obriga, ainda, de forma ampla, irrevogável e irretratável, de forma solidária, a indenizar, resguardar e isentar a Cedente bem como as demais Partes Indenizáveis da Cedente (conforme abaixo definido), de quaisquer reclamações, prejuízos, passivos, custos, despesas e danos ou perdas que, direta ou indiretamente: **(i)** sejam decorrentes de inveracidade de qualquer declaração prestada neste Contrato de Cessão, **(ii)** sejam decorrentes de descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação decorrente da CCB, da(s) Garantia(s) que vier(em) a substituir o Fundo de Reserva ou deste Contrato de Cessão, inclusive com relação a esta Cessão e/ou endosso e transferência da CCB para fins da Operação de Securitização, e/ou **(iii)** sejam resultantes e/ou relacionados aos serviços objeto deste Contrato, nos termos dispostos na Cláusulas 4.2.1 e 4.2.2 abaixo.
     1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cedente ou qualquer Parte Indenizável da Cedente em relação ao qual qualquer indenização possa ser exigida, a Devedora: **(i)** reembolsará prontamente a totalidade das custas, despesas, garantias de juízo, depósitos recursais e quaisquer outros custos pagos, incorridos ou devidos pela Cedente ou qualquer Parte Indenizável da Cedente na defesa de seus direitos e interesses (inclusive os custos e honorários advocatícios e sucumbenciais da Cedente e das Partes Indenizáveis da Cedente durante o transcorrer do processo judicial e também conforme venham a ser arbitrados em juízo, conforme venha a ser solicitado pela Cedente ou pela Parte Indenizável ao Cedente), mediante apresentação dos respectivos comprovantes; e **(ii)** assumirá ou pagará diretamente o montante total pago, incorrido ou devido como resultado de qualquer perda, ação, dano ou responsabilidade relacionada, conforme determinado por qualquer ordem judicial válida e exigível. Se referida ordem judicial for revertida ou alterada em instância superior, por tribunal ou juízo competente, e a Cedente ou a Parte Indenizável da Cedente em questão forem restituídos por tais valores, a Cedente ou a referida Parte Indenizável, conforme o caso, obrigam-se a, no mesmo sentido, devolver prontamente à Devedora os montantes restituídos.
     2. Para todos os fins e efeitos, fica certo e ajustado que a Devedora obriga-se, na forma prevista nas Cláusulas 4.2 e 4.2.1 acima, a indenizar, resguardar e isentar exclusivamente a Cedente e as demais Partes Indenizáveis da Cedente, sendo que tais direitos não poderão ser cedidos ou transferidos, de qualquer forma, pela Cedente ou as demais Partes Indenizáveis da Cedente a quaisquer terceiros. Qualquer ato praticado com o intuito de ceder ou transferir referidos direitos a quaisquer terceiros serão nulos e ineficazes perante a Devedora.
  3. As estipulações de indenização aqui previstas deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente Contrato de Cessão.
  4. Nos termos desse Contrato de Cessão, as seguintes definições têm o significado de: **(i)** “Partes Indenizáveis”: com relação à qualquer Pessoa, cada uma das Afiliadas de tal Pessoa ou os respectivos administradores, empregados, preposto, agentes, consultores, assessores e/ou seus profissionais de tal Pessoa e/ou de tais Afiliadas; **(ii)** “Pessoa”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, trust, joint venture, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza, e **(iii)** “Afiliadas”: significa, com relação a qualquer Pessoa, qualquer outra Pessoa que, direta ou indiretamente, através de um ou mais intermediários, controle, seja Controlada ou esteja sob Controle comum a/por/com a referida Pessoa, sendo “Controle” ou “Controlada”, em relação a qualquer Pessoa, a titularidade por outra Pessoa, direta ou indiretamente, por meio de participação societária, quotas, gestão, contrato, acordo de voto ou de qualquer outra forma, de direitos que lhe assegurem *(1)* preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores de tal Pessoa, ou *(2)* efetiva prevalência na condução dos negócios da Pessoa.

### CLÁUSULA QUINTA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

* 1. Administração e Cobrança da CCB. Não obstante o previsto na legislação vigente, as atividades relacionadas à administração e à cobrança da CCB, ao controle do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, serão de responsabilidade da Cessionária ou de empresas do seu grupo econômico, sendo de sua competência as disposições a seguir:

* 1. controlar o pagamento dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na CCB;
  2. inserir as informações relacionadas à execução das tarefas aqui previstas em relatório a ser encaminhado ao Agente Fiduciário, responsável pelo acompanhamento da administração do Patrimônio Separado dos CRI pela Cessionária;
  3. apurar e informar à Devedora, mensalmente,, o saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários devidos; e
  4. diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos créditos decorrentes da CCB, inadimplidos, às expensas da Devedora, e excussão de eventual Garantia que vier complementar ou reforçar o Fundo de Reserva e execução dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

* 1. Reestruturação. Em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à Securitizadora o valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais). A remuneração será devida mesmo que a reestruturação não venha se efetivar posteriormente (“*Fee* de Reestruturação”). Adicionalmente, caso seja necessária a realização de atos independentes, como (a) realização de assembleias de titulares de CRI; (b) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação; e (c) realização de notificações, fatos relevantes, comunicados ao mercado; será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. As despesas desta cláusula serão arcadas pelo Fundo de Despesas.
     1. O *Fee* de Reestruturação inclui a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais, presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados à reestruturação. Sendo certo que o Fee de Reestruturação não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 6.1 abaixo.
     2. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: **(i)** às Garantias; **(ii)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iii)** a *covenants* operacionais ou financeiros; **(iv)** a Eventos de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado dos CRI, nos termos e conforme definidos no Termo de Securitização; e/ou **(v)** a quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação também serão consideradas reestruturação.
     3. O *Fee* de Reestruturação deverá ser pago pela parte que solicitar a reestruturação, ou seja: **(i)** caso a reestruturação seja solicitada pela Devedora da CCB, a Devedora será a responsável pelo pagamento; ou **(ii)** caso a reestruturação seja solicitada pelo titulares dos CRI, os titulares dos CRI serão os responsáveis pelo pagamento com os recursos do Fundo de Despesas e, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para o pagamento do *Fee* de Reestruturação e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, o pagamento será realizado com os recursos do Patrimônio Separado, observado o disposto nas Cláusulas 7.4.5 a 7.4.7 abaixo.
     4. O *Fee* de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. O Fee de Reestruturação será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Imposto de Renda – IR.
     5. Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração e/ou do Fee de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

### CLÁUSULA SEXTA – FUNDO DE RESERVA E GARANTIAS

* 1. Fundo de Reserva. Será constituído, na data da liquidação financeira da Oferta Restrita, por meio de recursos decorrentes do desembolso da CCB e/ou de transferências de recursos a serem realizadas pela Devedora, um fundo de reserva em valor equivalente a R$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Total do Fundo de Reserva” e “Fundo de Reserva”, respectivamente), o qual será mantido na Conta do Patrimônio Separado, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

* 1. Aval: os Créditos Imobiliários são garantidos por aval da ANGELICA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS – EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 23.678.612/0001-33, com endereço na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 1.996, 12º andar, Conjunto 1202, sala 02, CEP 01.228-200, declarando-se, de forma irrevogável e irretratável, solidariamente responsável com a Devedora, pelo cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, resultantes da CCB e garante, para todos os fins e direitos, o integral pagamento dos valores devidos e de todas as responsabilidades principais e/ou acessórias assumidas pela Devedora na CCB, que vigorará até a final liquidação de todas as obrigações da Devedora (“Aval”).
  2. Alienação Fiduciária de Imóveis: a Devedora constituirá, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura deste Contrato (“Data Limite”), mediante registro no Cartório de Títulos e Documentos competente, alienação fiduciária de determinados imóveis, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos imóveis, de propriedade da Devedora e/ou das SPEs, nas condições e localização descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Gravames, tudo nos termos da legislação vigente (“Alienação Fiduciária de Imóveis” e, em conjunto com o Aval, “Garantias”).
     1. A partir da Data de Emissão, a Devedora se compromete a fazer com que o valor dos imóveis constantes da listagem do Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis representem sempre pelo menos 150% (cento e cinquenta por cento) do valor de emissão da CCB (“Percentual Mínimo de Garantia”).
     2. Desde já fica acordado que a Devedora poderá, desde que aprovado pela Emissora, alterar e substituir os imóveis do Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis alienados fiduciariamente, sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, desde que observado o Percentual Mínimo de Garantia e seja aditado o Contrato de Alienação Fiduciária, a CCB e eventuais outros contratos relacionados.
  3. Os recursos do Fundo de Reserva serão transferidos, total ou parcialmente, pela Cessionária para a Devedora, nos termos aqui previstos, à medida em que a Alienação Fiduciária de Imóveis for sendo constituída, e sempre observado o Percentual Mínimo de Garantia.
  4. A qualquer momento, após a verificação de que a Devedora constitui a Alienação Fiduciária de Imóveis nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em montante suficiente para atingimento do Percentual Mínimo de Garantia, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, liberar parte ou totalidade do Fundo de Reserva.
     1. A verificação dos valores atribuídos à(s) Garantia(s) será realizada pela Cessionária anteriormente à eventual liberação, total ou parcial, e levará em conta o valor atribuído aos bens que serão objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com base nos parâmetros previstos no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária firmado conforme Anexo III deste Contrato.
  5. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, do cumprimento integral das Obrigações Garantidas e após a quitação de todas as despesas incorridas com a Oferta Restrita, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Cessionária deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Devedora, em até 1 (um) Dia Útil contado do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, mediante depósito na Conta de Livre Movimentação.

**CLAUSULA SÉTIMA – GUARDA DOS DOCUMENTOS**

* 1. As Partes estabelecem o seguinte quanto à guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a constituição dos Créditos Imobiliários, incluindo os Documentos Comprobatórios:

1. a Cessionária deverá guardar toda a documentação referente aos Créditos Imobiliários que esteja em sua posse ou sob seu controle, incluindo, mas não se limitando, a CCB e seus eventuais aditamentos e os Documentos Comprobatórios;
2. a Cessionária será a responsável pela guarda e conservação dos seguintes documentos, incluindo os respectivos aditamentos conforme aplicável: **(a)** 1 (uma) via negociável da CCB; **(b)** 1 (uma) via original deste Contrato de Cessão, devidamente registrado; **(c)** 1 (uma) via original do Termo de Securitização; **(d)** 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(e)** 1 (uma) via original do Contrato de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; nos termos dos respectivos instrumentos; e
3. a custódia da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, incluindo seus aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, respectivamente.

**7.1.1** Os Documentos Comprobatórios serão guardados pela respectiva Parte responsável, pelo mais longo dos seguintes prazos: **(i)** o prazo exigido por lei; **(ii)** até o pagamento integral da CCB e dos CRI, exceto se a Cessionária solicitar previamente a entrega da documentação a si ou a terceiros.

* 1. As Partes ficam obrigadas a entregar, conforme respectivas responsabilidades, os Documentos Comprobatórios à outra Parte, no local por este indicado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação expressa neste sentido, exceto no caso da Instituição Custodiante, tendo em vista que a Escritura de Emissão da CCI não pode ser retirada do cofre, ou se de outra forma previsto nos Documentos da Operação. O prazo acima poderá ser razoavelmente reduzido, caso a Parte precise dos Documentos Comprobatórios para atendimento de alguma determinação judicial, de autoridade governamental, ou ainda, para responder a alguma notificação extrajudicial que lhe for endereçada, em prazo para resposta inferior ao previsto nesta Cláusula.

### CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA

* 1. Até o pagamento integral dos CRI, a Devedora neste ato se obriga perante a Cessionária, nos mesmos termos e condições das obrigações previstas na CCB.

### CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Registro. No prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Devedora deverá comprovar à Securitizadora e à Cedente que este Contrato de Cessão foi submetido a registro, mediante envio de cópia dos protocolos de registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos das Comarcas das cidades de Porto Alegre e São Paulo. Independentemente do prazo de protocolo aqui estabelecido, o registro deste Contrato de Cessão, bem como de eventuais aditamentos, nos Cartórios, às expensas da Devedora, deverão ser comprovados pela Devedora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, devendo a Devedora, dentro do referido prazo, apresentar à Cessionária, que encaminhará cópia ao Agente Fiduciário, uma via devidamente registrada deste Contrato de Cessão ou aditamento.
  2. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Contrato de Cessão deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão:

*Se para a Cedente:*

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

Av. Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta,

Porto Alegre, RS,

CEP 90.560-002,

At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi

Telefone: (51) 3515-6201

E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

*Se para a Cessionária:*

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1

Vila Nova Conceição, CEP 04544-050

São Paulo – SP

At.: João Paulo Pacífico

Telefone: (11) 3047-1010

E-mail: [gestaocri@grupogaia.com.br](mailto:gestaocri@grupogaia.com.br)

*Se para a Devedora:*

**MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSTRUCOES LTDA.**

Avenida Angelica, nº 1996, 12º andar, conjunto 1202S3

Consolação, CEP 01228-200

São Paulo – SP

[Contato]

[Telefone]

[E-mail]

* + 1. As Partes se responsabilizam a manter constantemente atualizados o(s) endereço(s) para efeitos de comunicação sobre qualquer ato ou fato decorrente deste Contrato de Cessão.

* 1. Definições. Termos grafados em letras maiúsculas aqui utilizados, mas não definidos neste Contrato de Cessãode outra forma, terão os significados a eles atribuídos na CCB e/ou no Termo de Securitização.
  2. Validade, Legalidade e Exequibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
  3. Sucessão. O presente Contrato de Cessão é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.
  4. Tributos. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 11.7 abaixo, a Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da CCB ou da CCI, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência da CCB (ou dos Créditos Imobiliários dela decorrentes) ou da CCI (“Tributos”). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude da CCB serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na CCB, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na CCB, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos.
  5. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. A Devedora não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável, ficando desde já estabelecido que caso qualquer cancelamento de isenção ou de imunidade tributária com relação aos CRI seja decorrente de fatos atribuíveis à Devedora e/ou a não Destinação dos Recursos prevista na CCB, a Devedora será responsável por pagar e/ou indenizar a Securitizadora, os titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável.
  6. Título Executivo Extrajudicial. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos do artigo 784 do Código de Processo Civil.
  7. Novação. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.
  8. Os direitos de cada parte previstos neste Contrato de Cessão **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei ou em negócio jurídico, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Contrato de Cessão não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular, nem qualquer alteração aos termos deste Contrato de Cessão.
  9. Alterações ao Contrato de Cessão. O presente Contrato de Cessão e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.
     1. Adicionalmente, as Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Contrato de Cessão após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia que o presente Contrato de Cessão poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; **(ii)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas a B3, ANBIMA, CVM e/ou demais reguladores; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável.
     2. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para a realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Cessionária, pela Devedora e pelos Garantidores, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.
  10. Este Contrato de Cessão, bem como seus Anexos, e os demais Documentos da Operação constituem o integral entendimento de boa-fé entre as Partes.
  11. Obrigações Irrevogáveis e Irretratáveis. As obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação são irrevogáveis e irretratáveis, de cumprimento obrigatório, não obstante a ocorrência de casos fortuitos, eventos de força maior e/ou quaisquer alterações em condições de mercado, câmbio, inflação, taxas de juros, quaisquer outras condições de natureza política, econômica ou de qualquer outra ordem, as quais as Partes entendem serem sempre possíveis e previsível estarem sujeitas a flutuações significativas e não afetarem as premissas da negociação deste Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação.
  12. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma digital, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

### CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

* 1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo como 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 firmam o presente instrumento em formato digital, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]*

*[Página de Assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças]*

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**

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

*[Página de Assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças]*

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**

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

*[Página de Assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças]*

**MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSTRUCOES LTDA.**

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

*[Página de Assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças]*

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG nº:  CPF/ME nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF/ME nº: |

**ANEXO I**

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**[ANEXAR CCB]**

**ANEXO II**

**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

**[INCLUIR CCI ATUALIZADA]**

**ANEXO III**

**MODELO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**