## INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETROCESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

## I – PARTES CONTRATANTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado,

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, Vila Olímpia, 2º andar, Sala 01, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **"Cedente”**;

**PLANETA SECURITIZADORA S/A,** anteriormente denominada*GAIA SECURITIZADORA S.A.*, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 6º andar, Jardim Europa, inscrita no CNPJ sob o nº 07.587.384/0001-30**,** neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **“Securitizadora”**;

**Cedente** e **Securitizadora**, doravante denominados conjuntamente como **“Partes”**.

## II – CONSIDERANDO QUE:

1. a Cedente é originalmente titular de determinados créditos imobiliários que deram origem às alienações fiduciárias nos imóveis indicados conforme relação do Anexo I deste instrumento ("**Créditos Objeto da Recompra**”);
2. a Securitizadoraé uma companhia securitizadora de crédito imobiliário, constituída nos termos do Art. 3.º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de créditos imobiliários e a vinculação destes a Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, por ela emitidos;
3. a Securitizadora adquiriu da Cedente os Créditos Objeto da Recompra, bem como outros créditos imobiliários que foram vinculados aos CRI (conforme abaixo definido), mediante a celebração de “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, firmado entre as Partes, em 29 de novembro de 2019 (“**Cessão**” e **“Contrato de Cessão**”);
4. os créditos imobiliários objeto da Cessão estão vinculados pela Securitizadora aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª, 132ª, 133ª e 134ª Séries de sua 4ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”), por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Planeta Securitizadora S.A.*”, celebrado em 29 de novembro de 2019 (“**Termo de Securitização**”);
5. em [=] de junho de 2022, foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na qual foi aprovada, entre outras matérias, a recompra facultativa dos Créditos Objeto da Recompra, pelo valor de mercado dos respectivos imóveis vinculados aos Créditos Objeto da Recompra, exclusivamente nos casos em que a relação entre o valor do saldo devedor do Crédito Objeto da Recompra e o valor do Imóvel, conforme apurado por uma das Empresas Avaliadoras, abaixo definidas (LTV), seja superior a 100% (cem por cento) ("**AGT**”);
6. em cumprimento às deliberações da AGT, as Partes resolvem celebrar o presente instrumento para formalizar a recompra e retrocessão dos Créditos Objeto da Recompra; e
7. as Partes neste ato declaram que tanto na confecção dos termos do contrato, quanto durante a execução deste, primaram pela honestidade e lealdade entre as Partes.

Resolvem as partes celebrar o presente *INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETROCESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS*, que reger-se-á pelas seguintes cláusulas, condições e características:

## III – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

###

### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO

1.1. O presente instrumento tem por objeto formalizar a recompra, através desta retrocessão da Securitizadora à Cedente, dos Créditos Objeto da Recompra, no estado em que se encontram, sem qualquer coobrigação da Securitizadora, incluindo todos e quaisquer acessórios, direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, tudo conforme discriminado no Anexo I deste instrumento ("**Recompra**”).

1.2. Em decorrência da Recompra, a Securitizadora deverá (i) realizar o cancelamento das respectivas CCI dos Créditos Objeto da Recompra; e (ii) dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis notificar os devedores dos Créditos Objeto da Recompra sobre a Recompra dos Créditos Objeto da Recompra, de modo que, após o pagamento do Valor da Recompra, todos os pagamentos deverão ser realizados pelos devedores dos Créditos Objeto da Recompra em favor da Cedente.

1.3. Após a Recompra, a Securitizadora compromete-se a transferir à Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu respectivo recebimento, qualquer montante recebido dos Créditos Objeto da Recompra, após a data de assinatura deste instrumento. A Securitizadora assume, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária dos valores que venha eventualmente a receber, até a efetiva transferência conforme disposto nesta Cláusula.

1.4. A partir da data de assinatura deste instrumento, a Cedente se obriga a indenizar e manter a Securitizadora indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Securitizadora originados e ou relacionados a quaisquer demandas e obrigações relacionadas aos Créditos Objeto da Recompra.

### CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR DA RECOMPRA

2.1. Para efetivar a Recompra, a Cedente deverá realizar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da AGT, o pagamento de montante equivalente a R$ 13.966.511,44 (treze milhões novecentos e sessenta e seis mil quinhentos e onze reais e quarenta e quatro centavos) por meio de transferência eletrônica de recursos disponíveis em favor da Securitizadora, creditados na Conta Centralizadora (conforme definida no Termo de Securitização) ("**Valor da Recompra**”).

2.2. A Securitizadora deverá utilizar o Valor da Recompra para a realização da Amortização Extraordinária Sênior e/ou do Resgate Total Mezanino (conforme definidos na ata da AGT), conforme aplicável.

2.3. Após o pagamento do Valor da Recompra e a transferência dos Créditos Objeto da Recompra, as Partes outorgam mutualmente, rasa, plena, completa, irrevogável e irretratável quitação com relação à Recompra, sem prejuízo das demais obrigações constantes deste instrumento.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das Partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte.

3.2. As Partes não poderão, sob qualquer hipótese, em qualquer momento, presente ou futuro, ceder quaisquer das obrigações por elas assumidas no âmbito do presente instrumento.

3.3. O presente instrumento será protocolado pela Cedente, às suas expensas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes em até 30 (trinta) dias contados da presente data, devendo encaminhar à Securitizadora evidência do registro em até 10 (dez) dias úteis contados da respectiva data de registro

3.4. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e sucessores a qualquer título.

3.5. As partes neste ato declaram que é de livre e espontânea vontade que resolvem firmar o presente instrumento, sendo este todo o entendimento entre estas e reflexo do consenso atingido, preservando assim a liberdade e a igualdade das partes contratantes.

3.6. Permanecem inalteradas todos os demais direitos e obrigações previstos no Contrato de Cessão.

3.7. As Partes acordam que o presente instrumento será assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na 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 documento.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em uma única via eletrônica, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, xx de junho de 2022.

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

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

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

**PLANETA SECURITIZADORA S.A.**

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Nome: | Nome: |
| RG: | RG: |
| CPF: | CPF: |

**ANEXO I**

**LISTA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS RECOMPRADOS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CCI nº** | **CCI SÉRIE** | **Código IF** | **CLIENTE** | **CPF/CNPJ** | **Cartório de Registro de Imóveis** | **N° da Matricula** | **Saldo Devedor** | **Valor Garantia** | **Valor de Recompra** |
| 124 | 201807 | 18H00872216 | Adriana Brasileiro Netto | 173.090.038-02 | 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 156539 | R$ 825.241,76 | R$ 1.674.037,00 | R$ 825.241,76 |
| CY047 | ÚNICA | 19K00993155 | Andre Mauricio Chillotti | 359.123.568-76 | 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 141786 | R$ 2.091.633,19 | R$ 2.910.900,00 | R$ 2.091.633,19 |
| CY073 | ÚNICA | 19K00993160 | Carla Regina Baptista De Oliveira | 136.273.898-08 | 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 172785 | R$ 881.362,04 | R$ 604.732,82 | R$ 604.732,82 |
| CY133 | ÚNICA | 19K00993209 | Carlos Alberto Pimentel Mege | 591.740.307-44 | 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ | 427877 | R$ 97.208,01 | R$ 1.082.720,00 | R$ 97.208,01 |
| CY032 | ÚNICA | 19K00993134 | Cbm Comercio E Locação Ltda ( Atual Denominação: Cbm Comercio Alimenticio Ltda) | 22.457.325/0001-30 | 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP | 141313 | R$ 78.187,50 | R$ 216.000,00 | R$ 78.187,50 |
| 10620 | 201910 | 19J00715975 | Christian Horst Meermagen | 153.066.728-33 | 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 71920 | R$ 1.355.724,57 | R$ 4.955.096,19 | R$ 1.355.724,57 |
| CY111 | ÚNICA | 19K00993174 | Eduardo Campos Duque | 000.160.257-84 | 8º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ | 237263 | R$ 605.472,33 | R$ 338.345,28 | R$ 338.345,28 |
| 10306 | 201904 | 19E00974304 | Garopaba Sociedade De Participação Ltda (Construção Empreend. Piracicaba) | 00.347.990/0001-39 | 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP | 29434 e 29435 | R$ 880.164,57 | R$ 2.595.000,00 | R$ 880.164,57 |
| CY123 | ÚNICA | 19K00993199 | Jessica Cristina Da Cunha Fabiano | 131.531.987-05 | 10º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ | 63007 | R$ 794.276,16 | R$ 736.485,35 | R$ 736.485,35 |
| CY004 | ÚNICA | 19K00993111 | Marcelo De Souza Lima | 017.982.287-00 | 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ | 396688 | R$ 502.563,92 | R$ 511.620,00 | R$ 502.563,92 |
| CY084 | ÚNICA | 19K00993167 | Marcus Vinicius De Sousa | 378.315.038-89 | 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 172708 | R$ 781.222,78 | R$ 627.048,96 | R$ 627.048,96 |
| CY125 | ÚNICA | 19K00993201 | Monica Christianne Pacheco De Medeiros | 019.227.647-60 | 3º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ | 67204 | R$ 2.741.041,45 | R$ 2.468.413,24 | R$ 2.468.413,24 |
| CY137 | ÚNICA | 19K01007946 | Rogério Gomes Pereira | 408.673.818-09 | 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 142795 | R$ 88.170,19 | R$ 636.160,00 | R$ 88.170,19 |
| 1336 | 2015 | 17J00194817 | Rosanne Christinne De La V. Da Cruz Jorge | 093.492.548-83 | 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 158276 | R$ 268.181,69 | R$ 410.001,00 | R$ 268.181,69 |
| CY021 | ÚNICA | 19K00993137 | Rubens Antonio Da Silva Junior | 077.873.928-78 | 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP | 141657 | R$ 90.073,79 | R$ 216.000,00 | R$ 90.073,79 |
| CY080 | ÚNICA | 19K00993171 | Waldemar Henrique Buhr Neto | 044.052.618-30 | 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 172748 | R$ 656.842,53 | R$ 620.721,13 | R$ 620.721,13 |
| CY001 | ÚNICA | 19K00993112 | Alexandre Ananias | 329.639.438-90 |  Oficial de Registro de Imóveis de Taboão da Serra/SP | 23026 | - | R$ 424.615,19 | R$ 424.615,19 |
| CY079 | ÚNICA | 19K00993164 | Mario Nunes Borges Junior | 369.281.108-05 | 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 172754 | - | R$ 717.673,35 | R$ 717.673,35 |
| CY085 | ÚNICA | 19K00993170 | Nilmario Gomes Rosemberg | 726.166.016-72 | 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 172696 | - | R$ 433.653,58 | R$ 433.653,58 |
| CY078 | ÚNICA | 19K00993159 | Uilson Marques Dos Santos | 157.508.518-69 | 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | 172775 | - | R$ 717.673,35 | R$ 717.673,35 |
|   |   |   |   |   |   |  |  | **Total** | **R$ 13.966.511,44** |