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

**I – PARTES:**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Cessão”), as partes:

**D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.,** sociedade empresária, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 428, 10 andar, cj. 102, sala 6, CEP: 04536-001,inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 15.261.182/0001-21, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Cedente” ou “Locadora”);

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, n.º 633, 8º andar, conj. 81, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04.544-051, inscrita no CNPJ sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

**ACRO PARTICIPAÇÕES LTDA.,** sociedade empresária, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 1289, 11º andar, conj. 1113, Vila Olímpia, CEP 04550-004,inscrita no CNPJ sob o nº 26.137.207/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiadora”);

(sendo a Cedente ou Locadora, a Cessionária ou Securitizadora e a Fiadora doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. a Locadora é proprietária e legítima possuidora dos imóveis localizados na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 83.030 e 83.031, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos-SP (“Imóvel”);
2. a Locadora e a **MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, Ala A, 17º ao 21º. andar, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 61.074.175/0001-38 (“Locatária”), celebraram em 21 de dezembro de 2011 o *“Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças”*, conforme aditado em 16 de maio de 2012, em 15 de junho de 2012, em 23 de janeiro de 2013 e 15 de outubro de 2020 (“Contrato de Locação”), por meio do qual a Locadora se obrigou a: (a) realizar o retrofit no prédio de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área construída, existente à época da celebração do Contrato de Locação; e (b) a construção de um prédio novo com 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área construída (que em conjunto com o prédio do item (a), simplesmente “Empreendimento”), ambos sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Locatária e da **BRASILSEG COMPANHIA DE SEGUROS**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, Ala A, 29º. andar, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ sob o nº. 28.196.889/0001-43 (“Brasilseg”), para, em seguida, locar o Empreendimento à Locatária e à Brasilseg pelo prazo de 10 (dez) anos, nos termos do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor (“Lei nº 8.245/1991” ou “Lei de Locações”), e do Contrato de Locação;
3. por meio do *“Quarto Aditamento, Sob Condição Suspensiva, ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel e Outras Avenças”* (“Quarto Aditamento”), celebrado em 15 de outubro de 2020, a Locadora e a Locatária, dentre outros pontos, negociaram a realização de novos investimentos nos Imóveis (“Novos Investimentos”), conforme obras descritas no anexo I do Quarto Aditamento e a exclusão da Brasilseg como uma das locatárias do Empreendimento. Assim, por ocasião dos Novos Investimentos, Locadora e Locatária alteraram o prazo da locação para 14 (quatorze) anos e dois meses, contados de 15 de outubro de 2012 (“Data de Início do Prazo Locatício”), terminando em 15 dezembro de 2026 (“Prazo de Locação”), e o valor do aluguel, abaixo descrito;
4. em contraprestação à construção e adaptação do Imóvel e à realização dos Novos Investimentos, conforme especificado no Contrato de Locação, bem como à locação do Imóvel construído e adaptado para a Locatária, a Locatária se obrigou a pagar à Locadora, ou a seu cessionário, durante o Prazo de Locação, um aluguel mensal, devido no dia 15 de cada mês subsequente ao vencido, conforme cronograma constante do **Anexo III** ao presente Contrato de Cessão, cujo valor será de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), atualizado monetariamente a cada período de 12 (doze) meses, contado de dezembro de 2020, ou na menor periodicidade admitida em lei, de acordo com a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), nos termos e condições previstos no Contrato de Locação, conforme valores e periodicidades identificados no **Anexo I** deste instrumento (“Alugueis”), sendo certo que, na hipótese de denúncia voluntária e sem justo motivo do Contrato de Locação pela Locatária, com a consequente desocupação antecipada do Imóvel, a Locatária deverá pagar à Locadora, ou a seu cessionário, uma multa compensatória específica, a título de perdas e danos pré-fixados e que será aferida com base no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor integral do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma do Contrato de Locação (“Multa Compensatória”);
5. a Cedente tem interesse em ceder para a Cessionária, após a verificação da Condição Suspensiva (abaixo definida), a totalidade do fluxo de Alugueis de todo o Prazo de Locação remanescente, ou seja, o fluxo de Alugueis devido entre dezembro de 2020 e novembro de 2026, cujos respectivos pagamentos devidos no dia 15 do mês subsequente, da Multa Compensatória e de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Locatária ou titulados pela Locadora por força do Contrato de Locação, incluindo principal e acessórios, tais como, mas não limitados a, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, demais encargos contratuais e legais, garantias (incluindo as Garantias, conforme definido no item 5.6, abaixo), seguros, penalidades, multas (inclusive aquela prevista na Cláusula Vigésima Primeira do Contrato de Locação, que pode ser devida pela Locatária), indenizações, créditos de custas, taxas e despesas judiciais, bem como de custos e despesas extrajudiciais, honorários advocatícios, direitos de regresso (em conjunto, “Créditos Imobiliários”), nos termos e condições previstos no presente Contrato de Cessão;
6. a Cessionária, por sua vez, é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem por finalidade a aquisição e securitização desses créditos, e pretende adquirir da Cedente a totalidade dos Créditos Imobiliários, para vinculá-la a uma série de Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua emissão (“CRI”) e colocação desses CRI no mercado por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição (“Oferta Restrita”), nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/1997”), e regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em especial a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, e a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;
7. a Locadora alienará fiduciariamente a totalidade do Imóvel para a Securitizadora, em garantia do (i) cumprimento fiel e integral de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas e que venham a ser assumidas pela Locatária no Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando a, o pagamento da totalidade dos Alugueis por todo o Prazo de Locação, da Multa Compensatória e dos demais Créditos Imobiliários, representados pela CCI (conforme definido no Considerando “g”, abaixo), conforme previsto no Contrato de Locação, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos contratuais e legais de qualquer natureza de responsabilidade da Locatária no Contrato de Locação (em conjunto, “Obrigações Garantidas da Locatária”); (ii) cumprimento fiel e integral de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas e que venham a ser assumidas pela Cedente (ou por sua eventual sucessora) e/ou pela Fiadora neste Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando a, o pagamento da totalidade do Valor de Recompra Compulsória (conforme disposto no item 4.1.3, abaixo), do Valor de Recompra Facultativa (conforme disposto no item 4.2, abaixo), do Valor de Multa Indenizatória (conforme disposto no item 4.3, abaixo) e das demais obrigações pecuniárias da Cedente e/ou pela Fiadora, conforme previsto no presente Contrato de Cessão, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário dos CRI (conforme abaixo definidos), atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos contratuais e legais de qualquer natureza de responsabilidade da Cedente e/ou pela Fiadora neste Contrato de Cessão (em conjunto, “Obrigações Garantidas da Cedente e da Fiadora”); e (iii) pagamento fiel e integral de todas e quaisquer despesas incorridas com a administração do Patrimônio Separado (conforme definido no item 2.4.1, abaixo), nos termos da lei e do Termo de Securitização (conforme definido no Considerando “h”, abaixo), incluindo, mas não se limitando a, gastos, custos ou despesas incorridos com a cobrança e recebimento dos Créditos Imobiliários e a execução de quaisquer garantias ou mecanismos de garantia (incluindo as Garantias, conforme definido no item 5.6, abaixo) dos Créditos Imobiliários ou dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Oferta (conforme definido no Considerando “j”, abaixo) (em conjunto, “Obrigações Garantidas do Patrimônio Separado”, que, quando referidas em conjunto com as Obrigações Garantidas da Locatária e as Obrigações Garantidas da Cedente e da Fiadora, “Obrigações Garantidas”), conforme previsto no *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, a ser firmado nesta data e conforme aditado de tempos em tempos (“Alienação Fiduciária de Imóvel”);
8. na mesma data e em ato contínuo à celebração deste Contrato de Cessão, a Cessionária emitirá, sob condição suspensiva, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação e de titularidade da Cedente (“CCI”), por meio de *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, a ser firmado nesta data entre a Cessionária, na qualidade de emitente, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante” ou “Simplific Pavarini”), conforme aditado de tempos em tempos (“Escritura de Emissão de CCI”);
9. a Securitizadora emitirá a série de CRI e vinculará os Créditos Imobiliários e a CCI, incluindo o principal e todos os seus acessórios, os créditos da Securitizadora contra a Cedente e a Fiadora decorrentes deste Contrato de Cessão, a conta corrente da Securitizadora onde os Créditos Imobiliários serão depositados, entre outros, a essa série de CRI, por meio de *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia* *Securitizadora S.A.”*, a ser lavrado nesta data pela Securitizadora, com a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Securitização”);
10. os CRI serão distribuídos publicamente, com esforços restritos de colocação e sob o regime de melhores esforços, pela Securitizadora, nos termos e condições estabelecidos no *“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.”*, a ser celebrado nesta data (“Contrato de Distribuição”);

1. dessa forma, fazem parte da Oferta Restrita os seguintes documentos: (i) o Contrato de Locação; (ii) este Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (quando celebrado); e (vii) os boletins de subscrição dos CRI (em conjunto, “Documentos da Oferta”); e
2. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade, boa-fé e liberdade econômica;

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Cessão, que será regido pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**III – CLÁUSULAS:**

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

* 1. Cessão dos Créditos Imobiliários: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, observada a Condição Suspensiva, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da integralidade dos Créditos Imobiliários, decorrente do Contrato de Locação, com a Fiança da Fiadora (conforme definido, no item 5.1, abaixo) (“Cessão de Créditos”).
     1. Por meio do presente Contrato de Cessão, observada a Condição Suspensiva, a Cedente cede e transfere à Cessionária, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, a totalidade dos Créditos Imobiliários.
  2. Condição Suspensiva: Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia da presente Cessão de Créditos está sujeita à integralização da totalidade dos CRI e respectivo pagamento do Valor da Primeira Liberação (conforme abaixo definido) diretamente em favor da conta corrente nº 10882-0, mantida pela Cessionária na agência 3391-0, do Banco Bradesco S.A. (“Conta de Recebimento da Primeira Liberação”), nos termos da cláusula 2.2., abaixo(“Condição Suspensiva”).
  3. Abrangência da Cessão de Créditos: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil”) e observada a Condição Suspensiva, a Cessão de Créditos compreende a cessão do direito ao recebimento de todos os Créditos Imobiliários, ou seja, a totalidade dos Alugueis devidos por todo o Prazo de Locação remanescente, bem como dos correspondentes acessórios, tais como, mas não se limitando a, Multa Compensatória, atualização monetária, juros, encargos, penalidades, multas, indenizações, encargos por atraso e demais encargos, contratuais e legais, eventualmente devidos nos termos do Contrato de Locação, considerando-se a totalidade do Prazo de Locação remanescente, assim como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas (incluindo as Garantias, conforme definido no item 5.1, abaixo) e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos.
  4. Posição Contratual: Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico compreende apenas a Cessão de Créditos, não representando, em hipótese alguma, em momento presente ou futuro, a assunção, pela Securitizadora, da posição contratual da Locadora no Contrato de Locação.
  5. Validade e Eficácia da Cessão de Créditos: A Cessão de Créditos é realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão, sendo plenamente válida a partir desta data e eficaz a partir da data de verificação da Condição Suspensiva.
  6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Securitizadora, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer e manter a presente Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.
  7. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados aos CRI até o resgate destes. Considerando essa motivação, as Partes reconhecem que, enquanto o presente Contrato de Cessão estiver em vigor, é essencial que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, mantenham o seu curso e suas características, sendo certo que eventuais alterações de tais características afetarão a presente Cessão de Créditos e, consequentemente, o lastro dos CRI.
  8. Exigências da CVM, da B3 ou de entidade autorreguladora: A Cedente declara estar ciente de que a B3, a CVM e/ou qualquer entidade autorreguladora poderão fazer exigências relacionadas à emissão, oferta pública de distribuição ou negociação dos CRI, hipótese em que a Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou por qualquer entidade autorreguladora, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.
  9. Registro deste Contrato de Cessão: A Cedente apresentará, às suas expensas, o presente Contrato de Cessão e todos os seus eventuais aditamentos para registro perante os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades onde se localizam as sedes ou domicílios de todas as Partes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, sendo que os referidos registros deverão ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de protocolo em cada competente Cartório.

1.9.1. Caso o registro deste Contrato de Cessão e de seus aditamentos em Cartório de Registro de Títulos e Documentos passe a não ser mais exigido por lei, regulamento e/ou qualquer disposição normativa válida e aplicável no território brasileiro, a obrigatoriedade de registro ora mencionada não mais será exigível, sendo certo que a Cedente deverá adotar qualquer outro procedimento que venha a ser previsto ou exigido para a publicidade deste instrumento.

* 1. Dia Útil: Para os fins e efeitos deste Contrato de Cessão, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária assumida neste Contrato de Cessão até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido, neste caso, qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

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

* 1. Valor Nominal: O valor nominal total dos Créditos Imobiliários, posicionado nesta data e considerando-se todo o Prazo de Locação remanescente, é de R$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e seiscentos mil reais) (“Valor Nominal”).
  2. Valor da Cessão: Pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o valor fixo, certo e irreajustável de R$ 14.503.435,09 (quatorze milhões, quinhentos e três mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e nove centavos) (“Valor da Cessão”), na forma, prazos e condições previstos nesta Cláusula Segunda.
     1. Do Valor da Cessão serão deduzidos: (i) o montante de R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), que será depositado na Conta Centralizadora (conforme definido no item 2.4.1, abaixo), para a constituição do Fundo de Reserva (conforme definido no item 2.3(i), abaixo); (ii) o montante de R$ 383.705,00 (trezentos e oitenta e três mil, setecentos e cinco reais), que será depositado na Conta Centralizadora para a constituição do Fundo de Juros (conforme definido no item 2.3(ii), abaixo); (iii) o montante de R$ 348.937,73 (trezentos e quarenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e setenta e três centavos), que será utilizado no pagamento da totalidade das despesas incorridas com a estruturação da Oferta Restrita, descritas no **Anexo II** a este Contrato de Cessão (“Despesas de Estruturação”); (iv) o montante de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), que será depositado na Conta Centralizadora para a constituição do Fundo de Obras (conforme definido no item 2.3(iii), abaixo) cujos recursos serão utilizados na realização dos Novos Investimentos no Imóvel, conforme especificado no Quarto Aditamento ao Contrato de Locação, e serão liberados pela Securitizadora em parcelas, na conta corrente nº 03655-6, agência 0318, da Caixa Econômica Federal (nº 104), de titularidade da Cedente (“Conta da Cedente”), de acordo com o cronograma físico-financeiro das obras constante do **Anexo III** ao presente Contrato de Cessão (“Cronograma de Aplicação dos Recursos”), que será medido por empresa de engenharia independente aprovada pela Securitizadora e contratada pela Cedente (“Empresa de Engenharia Independente”), observadas as disposições dos itens a seguir. Em virtude dessas deduções, a parcela do montante líquido do Valor da Cessão correspondente a (i) R$ 7.762.441,41 (sete milhões, setecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos)será paga pela Cessionária na Conta de Recebimento da Primeira Liberação, por conta e ordem da Cedente, nos termos do item 1.2, acima (“Primeira Liberação” e “Valor da Primeira Liberação”, respectivamente); e (ii) R$ 3.268.350,95 (três milhões, duzentos e sessenta e oito mil, trezentos e cinquenta reais e noventa e cinco centavos) será liberada pela Cessionária na Conta Centralizadora e transferida à Conta da Cedente, em até 1 (um) Dia Útil, após a comprovação da averbação do termo de cancelamento da alienação fiduciária que atualmente recai sobre o Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente e a comprovação da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel (“Segunda Liberação”).
        1. Os recursos depositados no Fundo de Obras serão desembolsados em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação da Cedente (ou do seu cessionário) e conforme medições realizadas pela Empresa de Engenharia Independente.
        2. A Cedente se compromete a contratar, em até 40 (quarenta) dias da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Empresa de Engenharia Independente.
     2. Após o pagamento integral do Valor da Cessão, será dada, pela Cedente à Cessionária, plena e geral quitação. Para os fins e efeitos deste Contrato de Cessão, consideram-se como pagamento do Valor da Cessão (i) as deduções previstas no item 2.2.1, acima, para a constituição do Fundo de Reserva, do Fundo de Juros, do Fundo de Obras e para o pagamento das Despesas de Estruturação, valendo os respectivos comprovantes de transferência ou depósito na Conta Centralizadora como recibo; (ii) o pagamento da Primeira Liberação na Conta de Recebimento da Primeira Liberação, valendo os respectivos comprovantes de transferência ou depósito na Conta de Recebimento do Valor da Primeira Liberação como recibo; e (iii) o pagamento da Segunda Liberação na Conta Centralizadora (observada a obrigação da Cessionária de transferir tais recursos para a Conta da Cedente em até 1 (um) Dia Útil da prenotação da Alienação Fiduciária), valendo os respectivos comprovantes de transferência ou depósito na Conta da Cedente como recibo.
  3. Fundo de Reserva, Fundo de Juros e Fundo de Obras: Serão constituídos, na Conta Centralizadora, mediante dedução do Valor da Cessão:

(i) um fundo de reserva, no montante de R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados, caso necessário, para pagamentos de quaisquer despesas relativas ao CRI e/ou para pagamento das parcelas de amortização e remuneração do CRI caso ocorra eventual inadimplemento no pagamento do Aluguel pela Locatária e/ou em outra situação em que sua utilização seja necessária para evitar o inadimplemento dos CRI (“Fundo de Reserva”);

(ii) um fundo de juros, no montante de R$ 383.705,00 (trezentos e oitenta e três mil, setecentos e cinco reais) que será depositado na Conta Centralizadora para a constituição de um fundo destinado ao pagamento da remuneração e amortização devidas em novembro e dezembro de 2020, e da amortização extraordinária prevista na Cláusula 5.4.2. do Termo de Securitização (“Fundo de Juros”); e

(ii) um fundo de obras destinado à realização dos Novos Investimentos (“Fundo de Obras”).

* + 1. Os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Juros e do Fundo de Obras também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) e poderão ser aplicados em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário ou letras de crédito imobiliário de emissão de qualquer instituição financeira considerada como de primeira linha pela Securitizadora; e/ou (iii) fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito nos termos dos normativos das instituições reguladoras.
    2. Se em uma Data de Verificação (conforme abaixo definido) for constatado que, por qualquer motivo, após a realização do Ajuste no Valor da Cessão, os recursos do Fundo de Reserva estão inferiores a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), mediante comprovação, conforme notificação da Securitizadora à Cedente neste sentido, a Cedente recomporá, até o 15º dia do mês posterior ao da verificação, o Fundo de Reserva com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reserva, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.
    3. Até 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento da parcela do CRI de janeiro de 2021, eventual saldo depositado no Fundo de Juros deverá ser transferido pela Securitizadora à Cedente (ou seu cessionário).
    4. Após o término das obras, assim entendido, após o aceite pela Locatária, eventual saldo depositado no Fundo de Obras deverá ser transferido pela Securitizadora à Cedente (ou seu cessionário) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.
    5. Após a liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas e resgate de todos os CRI, o Fundo de Reserva será automaticamente extinto. Caso, nesse momento, ainda existam recursos depositados no Fundo de Reserva e/ou na Conta Centralizadora, parte destes valores serão restituídos à Cedente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da referida liquidação e resgate, observada a manutenção de um montante mínimo no valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), para custear eventuais despesas de liquidação (“Fundo de Liquidação”), a ser integralmente restituído à Cedente em até 30 (trinta) dias após o resgate de todos os CRI.
  1. Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão, na forma do item 2.2 e seguintes, acima, ocorrerá no dia 16 de novembro de 2020, após o atendimento de todas as seguintes condições (em conjunto, “Condições Precedentes”):

1. obtenção, pela Securitizadora, de declaração a ser emitida pela Instituição Custodiante, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nª 10.931/2004;
2. comprovação do registro dos CRI na B3;
3. instituição do Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias (conforme definido no item 5.6, abaixo), a Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, Fundo de Obras e eventuais outros direitos ou ativos previstos no Termo de Securitização, por meio da formalização do Termo de Securitização e consequente declaração, pela Securitizadora, no contexto do Termo de Securitização, bem como a declaração, pela Instituição Custodiante, sobre a custódia da CCI e o registro do Termo de Securitização e Regime Fiduciário;
4. comprovação do registro deste Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades da sede ou domicílio de todas as Partes;
5. comprovação do recebimento, pela Locatária, da notificação a respeito da presente Cessão de Créditos e de que os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser realizados na Conta Centralizadora, nos termos da minuta anexa ao presente na forma do **Anexo IV**;
6. comprovação da entrega à Cessionária de 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI devidamente assinada digitalmente e de 1 (uma) via do Contrato de Locação e seus aditamentos, devidamente celebrados digitalmente;
7. comprovação da entrega à Instituição Custodiante de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI devidamente assinada digitalmente e de 1 (uma) via do Contrato de Locação e seus aditamentos, devidamente celebrados digitalmente;
8. conclusão da auditoria jurídica para a Oferta Restrita, a ser executada por Duarte Garcia, Serra Netto e Terra – Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 06.097.070/0001-96, na qualidade de assessor jurídico da Cedente, bem como obtenção de opinião legal do Coelho Advogados, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.883.871/0001-48, na qualidade de assessor jurídico da Securitizadora e Coordenadora Líder, abordando a legalidade, validade e exequibilidade dos Documentos da Oferta, em forma e substância satisfatórias à Securitizadora e aos investidores do CRI;
9. obtenção de todas as aprovações necessárias da Cedente, da Fiadora, da Securitizadora, da Instituição Custodiante, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, conforme aplicável;
10. celebração dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatórias à Securitizadora;
11. não ocorrência, entre a data da assinatura deste instrumento e a data de integralização dos CRI, de: (a) qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória ou dos Eventos de Multa Indenizatória; e/ou (b) qualquer hipótese de denúncia, resilição, rescisão ou resolução do Contrato de Locação; e/ou (c) mora, inadimplemento ou descumprimento, pela Cedente ou pela Fiadora, de qualquer de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação ou neste Contrato de Cessão; e
12. emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
13. inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *UK Bribery Act 2010* e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012 (“Legislação Anticorrupção”), conforme aplicável, pela Cedente, suas afiliadas ou demais pessoas ou entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
14. cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Cedente, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2004, da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu regulamento; e
15. cumprimento, pelo Cedente, de todas as obrigações estabelecidas no Contrato de Distribuição.

2.4.1. Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão, a partir da verificação da Condição Suspensiva, pagos, diretamente, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, à Cessionária na conta corrente nº 8318-6, agência 3391-0, do Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Cessionária (“Conta Centralizadora”), que também integrará o patrimônio separado constituído para os CRI, conforme estabelecido na Lei nº 9.514/1997 e no Termo de Securitização (“Patrimônio Separado”).

2.4.2. 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, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu recebimento, repassar à Cessionária a totalidade dos valores recebidos, acrescidos de encargos (juros, multa, atualização monetária etc.) de atraso, se aplicável.

* 1. Resolução Parcial da Cessão: Durante todo o prazo da operação, o VA (abaixo definido) deverá ser, no dia 19 de cada mês (“Data de Verificação”), maior ou igual à QMM, sendo:

QMM = Quantidade mínima mensal de recursos necessários para: (a) o pagamento integral da parcela de amortização, juros e correção monetária dos CRI, devida no mês civil em curso na Data de Verificação, conforme previsto na Cláusula Quinta do Termo de Securitização; (b) eventual recomposição do Fundo de Reserva; e (c) o pagamento de eventuais despesas previstas nos Documentos da Operação.

VA = Valor de arrecadação dos Créditos Imobiliários devidos pela Locatária ou pela Fiadora, conforme aplicável, no mês de apuração, calculado nos termos do Contrato de Locação.

* + 1. Caso o VA seja maior ou igual ao percentual de 100% (cem por cento) do QMM, a diferença entre o VA e o QMM será devolvida pela Cessionária à Cedente e /ou seu sucessor(“Resolução Parcial da Cessão”). A devolução dos recursos por conta da Resolução Parcial da Cessão será realizada no dia 25 de cada mês para a Cedente e/ou sucessor, de forma complementar aos pagamentos do Valor da Cessão.
    2. Caso o VA seja inferior ao percentual de 100% (cem por cento) do QMM, a diferença entre o VA e o QMM deverá ser aportada pela Cedente e/ou pela Fiadora na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Verificação (sendo os atos previstos nesta cláusula 2.5.2 e na cláusula 2.5.1 acima, os “Ajustes no Valor da Cessão”).
  1. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos relativamente aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias (conforme definido no item 5.6, abaixo), a Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, Fundo de Obras e eventuais outros direitos ou ativos previstos no Termo de Securitização:

1. constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Cessionária em nenhuma hipótese;
2. permanecerão segregados do patrimônio comum da Cessionária até o resgate da totalidade dos CRI;
3. 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;
4. estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
5. não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
6. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI, a que estão vinculados.
   * 1. Fica desde logo acordado entre as Partes que todo o fluxo dos Créditos Imobiliários recebido na Conta Centralizadora será utilizado pela Securitizadora na amortização, ordinária ou extraordinária, dos CRI, até o seu completo resgate, sendo certo que os CRI serão ordinariamente amortizados de acordo com o cronograma de pagamentos constantes do **Anexo I** ao presente Contrato de Cessão. Uma vez resgatada a totalidade dos CRI e paga a integralidade das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários remanescentes, se houver, serão restituídos pela Cessionária à Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do completo resgate e pagamento das despesas.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

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

1. é sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável;
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão e os demais Documentos da Oferta de que é parte, realizar todas as operações respectivamente previstas e cumprir todas as obrigações respectivamente assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar as suas celebrações, para implementar todas as operações respectivamente previstas e cumprir todas as obrigações respectivamente assumidas;
3. este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Oferta são validamente celebrados e constituem obrigações legais, válidas, vinculantes e exequíveis, de acordo com os seus termos, constituindo o presente Contrato de Cessão uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”);
4. tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Oferta de que é parte, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Oferta de que é parte;
5. a celebração deste Contrato de Cessão, dos demais Documentos da Oferta de que é parte 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 a Parte e/ou seus bens estejam vinculados; e (iii) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado ou celebrado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma obrigação ou dívida contraída;
6. a celebração deste Contrato de Cessão, dos demais Documentos da Oferta de que é parte e o cumprimento das obrigações assumidas nos respectivos instrumentos não afetarão negativamente sua capacidade financeira;
7. está apta a cumprir integralmente as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Oferta de que é parte e agirá sempre com boa-fé e lealdade;
8. a Cedente não depende economicamente da Cessionária;
9. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão, os demais Documentos da Oferta de que é parte e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência em celebrá-los;
10. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Oferta foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
11. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Oferta que poderiam influenciar a capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na negociação;
12. foi assessorada por consultores legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio, e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
13. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Oferta de que é parte têm poderes e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas nos respectivos instrumentos;
14. cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas, funcionários e eventuais contratados cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e da Instrução da CVM nº 617, de 5 de dezembro de 2019, conforme aplicável;
15. cumpre todas as regras e determinações estabelecidas pela legislação sobre prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro e ocultação de bens, direitos e valores, especialmente a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor (“Lei nº 9.613/1998” ou “Lei Antilavagem”);
16. cumpre a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
17. possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, bem como quaisquer outras obrigações impostas por lei; e
18. conhece e aceita todos os termos da emissão dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários.
    * 1. As Partes declaram e garantem que, nesta data, não há quaisquer pendências judiciais, arbitrais e administrativas que possam afetar substancial e adversamente sua situação econômica, financeira, operacional e reputacional.
    1. Declarações sobre os Créditos Imobiliários e o Imóvel: A Cedente declara e garante à Cessionária que:
19. os Créditos Imobiliários encontram-se regularmente constituídos e válidos, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no Contrato de Locação e neste Contrato de Cessão, que se consubstanciam em relações contratuais regularmente constituídas e válidas;
20. responsabiliza-se pela existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Locação, no Quarto Aditamento e neste Contrato de Cessão, nos termos e para os efeitos do artigo 295 do Código Civil;
21. não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos (observada a Condição Suspensiva), a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Locação;
22. exceto pela alienação fiduciária que atualmente recai sobre o Imóvel e que será objeto de baixa para fins de constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel e os Créditos Imobiliários (observada a Condição Suspensiva), encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Oferta de que é parte;
23. não há quaisquer questionamentos, da Cedente ou da Fiadora, procedimentos administrativos ou ações judiciais ou processos arbitrais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão e os demais Documentos da Oferta;
24. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária, exceto pelos débitos que estão em parcelamento perante a Receita Federal do Brasil, relacionados à imposto sobre a renda de pessoas jurídicas cujo saldo devedor totaliza R$57.817,62 (cinquenta e sete mil, oitocentos e dezessete reais e sessenta e dois centavos) e de contribuição sobre lucro líquido, cujo saldo devedor totaliza a quantia de R$ 27.701,10 (vinte e sete mil, setecentos e um reais e dez centavos), e dos débitos em aberto na prefeitura municipal de São Paulo no valor total de R$ 17,33 (dezessete reais e trinta e três centavos) referente à imposto sobre serviços, trabalhista e previdenciária, bem como de quaisquer outras obrigações impostas por lei, incluindo, mas não se limitando a, aquelas relativas ao Imóvel, não existindo lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, que caracterizem Efeito Adverso Relevante ou que tornem ilegal, ineficaz, nula ou inexequível, de qualquer forma, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária;
25. não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
26. não há no Imóvel contaminação de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, ou que afetem ou possam a vir afetar os Créditos Imobiliários;
27. não existe qualquer pendência que restrinja a utilização do Imóvel ou, ainda, exigência de adequação em face de tal pendência notificada por autoridade governamental;
28. o Empreendimento possui habite-se e a respectiva certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias, auto de vistoria do corpo de bombeiros e licença para uso de recursos hídricos localizados no Imóvel;
29. todas as edificações existentes no Imóvel estão regularizadas perante as autoridades competentes, excetuada a averbação das edificações nas matrículas do Imóvel;
30. não existem processos de desapropriação, servidão, retificações judiciais e/ou administrativas de área, ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel e que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou a Oferta Restrita;
31. não pesam sobre o Imóvel quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, de acesso viário, de impacto urbanístico e vizinhança, de nascente de água, de preservação do patrimônio urbano, ambiental ou histórico ou de saúde pública;
32. o solo do Imóvel encontra-se livre de materiais perigosos, assim compreendidos quaisquer materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, amianto ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis do Brasil;
33. não há quaisquer perdas, passivos, contingências ou pendências resultantes de procedimentos administrativos, arbitrais ou judiciais, incluindo, mas não se limitando a, processos de desapropriação, tombamento, servidão ou demarcação de terras, e possíveis contingências de qualquer natureza que recaiam sobre o Imóvel;
34. o Imóvel não é foreiro, não estando, portanto, sujeito ao regime enfitêutico ou tampouco inscrito perante a Secretaria de Patrimônio da União;
35. as construções existentes sobre o Imóvel são regulares e atendem a legislação federal, estadual e/ou municipal aplicável, assim como as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tendo sido realizada de acordo com os mais rigorosos controles de qualidade, nos termos previstos no Contrato de Locação, bem como foram obtidas tempestivamente todas as aprovações, autorizações e licenças necessárias para a realização das referidas construções, excetuada a averbação das edificações nas matrículas do Imóvel;
36. o Contrato de Locação representa uma série de relações contratuais existentes nos termos contratados e se encontra plenamente em vigor, não havendo medida judicial ou extrajudicial visando à constituição ou declaração do seu término antecipado, resolução ou anulação ou, ainda, outro contrato em curso tendo como objeto a locação do Imóvel. Ainda, a Cedente declara que não descumpriu nenhuma de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação, de forma que a Locatária não tem nada a reclamar neste sentido;
37. a Cedente se compromete a cumprir a totalidade das obrigações assumidas no Contrato de Locação, no Quarto Aditamento, neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Oferta de que seja parte;
38. a Cedente se compromete a notificar a Cessionária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento, de qualquer descumprimento, pela Locatária, de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação;
39. a Cedente garante e garantirá a solidez, a qualidade dos materiais utilizados e a segurança das obras realizadas e a serem realizadas no Imóvel, sendo responsável pelo reparo de eventuais falhas estruturais e vícios ocultos decorrentes da implantação do Imóvel pelos prazos previstos na legislação civil em vigor, bem como se obriga pelas demais obras e reparos que se façam necessários ao Imóvel, pela totalidade do Prazo de Locação, nos termos previstos no Contrato de Locação, garantindo, ainda, que possui direta ou indiretamente, recursos financeiros suficientes para tanto;
40. concorda com o montante, a forma de pagamento e as demais condições do Valor da Cessão a ser pago pela Securitizadora à Cedente, incluindo as deduções que serão realizadas, conforme o disposto na Cláusula Segunda do presente Contrato de Cessão, em razão da Cessão de Créditos; e
41. conhece e aceita todos os termos e condições previstos nos Documentos da Oferta.
    * 1. Para fins deste Contrato de Cessão, “Efeito Adverso Relevante” significa (i) um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais consolidados da Cedente ou da Fiadora; ou (ii) uma interrupção ou suspensão nas atividades da Cedente ou da Fiadora, que afete de forma adversa e material a capacidade da Cedente ou da Fiadora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação.
    1. Notificação: Cada Parte se compromete a notificar as outras Partes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do seu conhecimento, caso quaisquer das declarações e garantias aqui prestadas se modifiquem.
    2. Necessidade de Anuência da Securitizadora: A Cedente se obriga perante a Cessionária e o Agente Fiduciário a NÃO realizar ou anuir com, ainda que tacitamente, por silêncio ou inércia, (i) qualquer alteração, aditamento, complemento ou suplemento ao Contrato de Locação que afete a presente Cessão de Créditos e/ou o fluxo dos Créditos Imobiliários; ou (ii) qualquer cessão, transferência, empréstimo ou oneração, ou sua promessa, (a) do Imóvel a terceiros ou (b) da posição contratual, quaisquer direitos ou obrigações da Locadora ou da Locatária no Contrato de Locação a terceiros, em qualquer caso, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Securitizadora.

**CLÁUSULA QUARTA – DA RECOMPRA COMPULSÓRIA, DA RECOMPRA FACULTATIVA E DA MULTA INDENIZATÓRIA**

* 1. Recompra Compulsória: Observadas as demais disposições deste item 4.1, a Cedente se obriga, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária o Valor de Recompra Compulsória (conforme definido no item 4.1.3, abaixo), pela aquisição compulsória dos Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem (“Recompra Compulsória”), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Inadimplemento”):

1. mora ou inadimplemento, pela Locatária, no pagamento de qualquer dos Alugueis ou das demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, por ela assumidas no Contrato de Locação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento, e desde que a Cedente não tenha realizado a Recompra Compulsória Parcial, abaixo definida, e/ou a Fiadora realizado tal pagamento por meio do exercício da Fiança, sem prejuízo da incidência de eventuais multas moratórias e juros de mora conforme aplicáveis desde o inadimplemento até o efetivo pagamento;
2. mora ou inadimplemento, pela Cedente e/ou pela Fiadora do Pagamento do valor correspondente ao Ajuste no Valor da Cessão, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento;
3. mora ou inadimplemento, pela Locatária, no pagamento da Multa Compensatória, não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento;
4. caso a Cedente não comprove a realização da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI;
5. não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar de sua prenotação, prorrogável por igual período, caso comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo RGI e que a prenotação tem sido renovada;
6. liquidação, dissolução ou extinção da Fiadora e/ou da Locatária ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
7. pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal, decretação de falência da Cedente, da Fiadora e/ou da Locatária, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de crise econômico-financeira ou insolvência, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável, da Cedente, da Fiadora e/ou da Locatária;
8. pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Cedente e/ou pela Fiadora, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
9. transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente, excetuada a hipótese de liquidação da Cedente prevista no item 4.1.8., dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, conforme orientada pelos titulares de CRI;
10. cessão, alienação, transferência, venda, permuta e/ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”), em qualquer dos casos desta alínea, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre o Imóvel, exceto pelas Garantias;
11. caso sejam realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação que venham a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários ou a alterar seu fluxo de pagamentos, sem a anuência da Cessionária, conforme orientada pelos titulares de CRI;
12. violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, conforme aplicáveis, pela Cedente e/ou pela Fiadora;
13. o descumprimento pela Cedente e/ou pela Fiadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, desde que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de comunicação do referido descumprimento;
14. caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente e/ou pela Fiadora neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte sejam falsas;
15. caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente e/ou pela Fiadora neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, sejam enganosas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, insuficientes ou incorretas e desde que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
16. caso os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja recorrida pela Cedente no prazo legal, e que não seja suspensa ou revertida no prazo de 30 (trinta) dias da data da decisão;
17. caso haja ajuizamento de ação judicial com sentença de primeiro grau proferida, que tenha por objeto o Contrato de Locação, ou vise anular, questionar, restringir, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que não recorrida pela Cedente no prazo legal e/ou não seja suspensa ou revertida no prazo de 30 (trinta) dias da data da decisão;
18. cessão, alienação, transferência, venda, permuta pela Fiadora, no todo ou em parte, das cotas de emissão do Fundo das quais é titular, exceto na hipótese de conferência ou qualquer forma de transferência das cotas do Fundo para fundo de investimento cuja totalidade das cotas seja de titularidade da Fiadora (“Fundo Acro”). Caso seja realizada a conferência ou qualquer forma de transferência das cotas do Fundo ao Fundo Acro, a cessão, alienação, transferência, venda, permuta pela Fiadora, no todo ou em parte, das cotas de emissão do Fundo Acro das quais é titular irá caracterizar o Evento de Inadimplemento previsto nesta alínea “r”; e/ou
19. a criação de quaisquer Ônus sobre as cotas do Fundo ou do Fundo Acro, conforme aplicável.
    * 1. Caso a Locatária venha a inadimplir no pagamento do Aluguel, a Cedente se obriga a realizar a aquisição compulsória parcial dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Valor de Recompra Compulsória Parcial (conforme definido no item 4.1.5, abaixo) (“Recompra Compulsória Parcial”).
         1. O valor a ser pago pela Cedente e/ou pela Fiadora à Securitizadora em razão da Recompra Compulsória Parcial será equivalente ao valor do QMM verificado no mês do inadimplemento, acrescido do valor de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Recompra Compulsória Parcial aqui previsto (“Valor de Recompra Compulsória Parcial”).
      2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos acima, a Cedente se obriga a pagar à Cessionária o Valor de Recompra Compulsória Total (conforme definido no item 4.1.3, abaixo), pela aquisição compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários (“Recompra Compulsória Total”).
      3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Inadimplemento listados nas alíneas do item 4.1, acima, a Cessionária comunicará tal ocorrência ao Agente Fiduciário (por meio do correio eletrônico: spestruturacao@simplificpavarini.com.br), com cópia para a Cedente, e convocará assembleia geral de titulares dos CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização, para que estes decidam pela não realização da Recompra Compulsória Total. Se, em referida assembleia, titulares dos CRI deliberarem, de acordo com o quórum previsto no Termo de Securitização, pela não realização da Recompra Compulsória Total, a Cedente não estará obrigada a pagar o Valor de Recompra Compulsória e a Cessionária, por sua vez, não deverá transferir os Créditos Imobiliários e a CCI à Cedente. Se, por qualquer motivo, a assembleia geral em questão não se instalar em primeira ou segunda convocação ou titulares dos CRI não deliberarem validamente sobre a realização, ou não, da Recompra Compulsória Total, ficará a Cedente obrigada a pagar à Cessionária o Valor de Recompra Compulsória Total, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, e a Cessionária, uma vez paga a integralidade do referido Valor de Recompra Compulsória Total, transferirá à Cedente os Créditos Imobiliários e a CCI, os quais serão então automática e compulsoriamente adquiridos pela Cedente, independentemente do estado em que se encontrarem, conforme item 4.1.7, abaixo.
      4. O valor a ser pago pela Cedente à Securitizadora em razão da Recompra Compulsória Total será equivalente ao saldo devedor da totalidade dos CRI em circulação (calculado de acordo com as disposições e fórmulas constantes na Cláusula Quinta do Termo de Securitização), acrescido do valor de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Recompra Compulsória aqui previsto (“Saldo Devedor” e “Valor de Recompra Compulsória Total”, respectivamente).

* + 1. Em qualquer hipótese de Recompra Compulsória, a Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória, devidamente atualizado, na Conta Centralizadora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação a ser enviada pela Securitizadora neste sentido (“Notificação de Recompra Compulsória”), sob pena de incidência dos encargos previstos no item 7.2, abaixo.
    2. Salvo em caso de erro de cálculo, a Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória calculado e informado pela Securitizadora na Notificação de Recompra Compulsória.
    3. Uma vez integralmente pago o Valor de Recompra Compulsória, a Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Securitizadora em relação aos Créditos Imobiliários e à CCI, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários e à CCI.
    4. As obrigações de Recompra Compulsória Total, de Recompra Compulsória Parcial, assim como a obrigação prevista no item 2.5.2., serão suportadas exclusivamente pela Fiadora caso a Cedente venha a ser extinta, tenha seu capital reduzido com a transferência da propriedade do Imóvel para o Fundo e/ou passe por qualquer outra operação societária que resulte na transferência da propriedade do Imóvel para o Fundo.
       1. A obrigação de Recompra Compulsória, assim como a obrigação prevista no item 2.5.2., em hipótese alguma será assumida pelo Golden West VX Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.191.053/0001-20 (“Fundo”), visto que este não pode se coobrigar, conforme previsto no inciso II, do art. 12 da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 e inciso IV, do art. 35 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

* 1. Recompra Facultativa: A Cedente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (ou seja, a partir do dia 16 de novembro de 2022), apresentar, por escrito, proposta irrevogável e irretratável de recompra total ou parcial dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no estado em que se encontrarem (“Recompra Facultativa”), mediante o pagamento à Securitizadora do Valor de Recompra Compulsória (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial em relação ao Saldo Devedor, se for o caso), acrescido (i) de um prêmio de 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o Saldo Devedor (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial, se aplicável), caso a Recompra Facultativa ocorra entre o dia 16 de novembro de 2022 (inclusive) e o dia 16 de novembro de 2023 (exclusive); (ii) de um prêmio de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Saldo Devedor (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial, se aplicável), caso a Recompra Facultativa ocorra entre o dia 16 de novembro de 2023 (inclusive) e o dia 16 de novembro de 2024 (exclusive); e (iii) um prêmio de 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o Saldo Devedor (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial, se aplicável), caso a Recompra Facultativa ocorra a partir do dia 16 de novembro de 2024 (“Valor de Recompra Facultativa”).
     1. A Recompra Facultativa será realizada por meio do envio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário (através do endereço eletrônico: spestruturacao@simplificpavarini.com.br), nos termos da minuta constante no **Anexo V** do presente (“Notificação de Recompra Facultativa”), que irá, por sua vez, notificar os investidores sobre a liquidação antecipada dos CRI. A Cedente deverá realizar o pagamento do Valor de Recompra Facultativa na Conta Centralizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do envio da Notificação de Recompra Facultativa.
     2. Em caso de Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI deverá ser aditada para refletir a devida alteração da CCI para fracionária, devendo a Cedente providenciar a assinatura de referido aditamento nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI, e a Cessionária, providenciar a assinatura do aditamento ao Termo de Securitização nos termos lá previstos às exclusivas expensas da Cedente (sem exclusão da responsabilidade da Cedente pelo pagamento com recursos que não sejam do Patrimônio Separado), tudo sem a necessidade de realização de consulta aos titulares dos CRI em assembleia.
     3. A Cessionária obriga-se desde já a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Recompra Facultativa para realizar o resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento dos respectivos recursos da Cedente na Conta Centralizadora, observado o disposto nos itens acima.
     4. Uma vez exercida a Recompra Facultativa, total ou parcial, e devidamente pago o respectivo Valor de Recompra Facultativa, a Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Securitizadora em relação aos Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação a tais Créditos Imobiliários assim recomprados, observado que a Cedente somente poderá adotar as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes contra a Locatária para a satisfação de seu crédito após a liquidação integral do saldo devedor dos CRI.
     5. Caso o Valor de Recompra Facultativa não seja pago no prazo pactuado no item 4.2.1, acima, incidirão sobre o valor em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, os encargos que constam do item 7.2, abaixo, bem como honorários advocatícios e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Cessionária, às exclusivas expensas da Cedente, poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do Valor de Recompra Facultativa pela Cedente.
     6. Na hipótese descrita no item 4.2.5, acima, caso o Valor de Recompra Facultativa não seja pago no prazo aqui pactuado, poderá a Cessionária, sem prejuízo das demais medidas cabíveis, utilizar os recursos decorrentes do pagamento, pela Locatária, dos Créditos Imobiliários recomprados e não pagos pela Cedente na amortização e/ou liquidação dos CRI.

* 1. Aquisição Facultativa por Mora da Locatária: No caso de dissolução da Cedente com a transferência do Imóvel para seus sócios, no caso, o Fundo, será facultado ao Fundo e/ou à Fiadora adquirir total ou parcialmente os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no estado em que se encontrarem (“Aquisição Facultativa por Mora da Locatária”) caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Aquisição Facultativa por Mora da Locatária”):

1. mora ou inadimplemento, pela Locatária, no pagamento de qualquer dos Alugueis ou das demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, por ela assumidas no Contrato de Locação, não sanado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento, e desde que a Cedente não tenha realizado a Aquisição Facultativa Parcial por Mora da Locatária, abaixo definida, e/ou a Fiadora realizado tal pagamento por meio do exercício da Fiança, sem prejuízo da incidência de eventuais multas moratórias e juros de mora conforme aplicáveis desde o inadimplemento até o efetivo pagamento;
2. mora ou inadimplemento, pela Locatária, no pagamento da Multa Compensatória, não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento.
   * 1. Caso a Locatária venha a inadimplir no pagamento do Aluguel, o Fundo poderá realizar a aquisição parcial dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do valor da parcela mensal do Aluguel, vencida e não paga, acrescido do valor de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Aquisição Facultativa por Mora da Locatária aqui previsto (“Aquisição Facultativa Parcial por Mora da Locatária”).
     2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nas alíneas “a” e “b” do item 4.3., o Fundo poderá realizar a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento do saldo devedor da totalidade dos CRI em circulação (calculado de acordo com as disposições e fórmulas constantes na Cláusula Quinta do Termo de Securitização), acrescido do valor de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Aquisição Facultativa por Mora da Locatária aqui previsto.
   1. Multa Indenizatória: A Cedente responde e responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, durante todo o prazo de duração do Contrato de Locação e até o resgate da totalidade dos CRI, de modo que a Cedente pagará à Securitizadora uma multa indenizatória, nos termos e condições aqui previstos (“Multa Indenizatória”), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Multa Indenizatória”):
3. a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários, do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão, incluindo a Cessão de Créditos, ou dos demais Documentos da Oferta seja, no todo ou em parte, judicialmente questionada pela Locatária, pela Cedente, pelo Fundo, pela Fiadora ou por qualquer afiliada, parte relacionada, pessoa ou entidade pertencente ao seu grupo econômico;
4. seja declarada ou constituída a ilegitimidade, a inexistência, a invalidade, a nulidade, a anulabilidade, a ineficácia ou a inexigibilidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários, do Contrato de Locação ou do Contrato de Cessão, incluindo a Cessão de Créditos, por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva, em qualquer grau de jurisdição, inclusive por meio de decisão judicial, administrativa ou arbitral;
5. caso o Contrato de Locação tenha sua vigência terminada antecipadamente pela Locadora ou pela Locatária, por qualquer motivo imputado ou imputável à Locadora, sem que seja realizado o pagamento da Multa Compensatória;
6. caso tenha ocorrido qualquer dos Eventos de Inadimplemento e o direito da Securitizadora à Recompra Compulsória ou ao recebimento do Valor de Recompra Compulsória, nos termos e condições previstos no presente instrumento, não puder ser exercido ou exigido por qualquer motivo.
   * 1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente pagará à Securitizadora a Multa Indenizatória, cujo valor será equivalente ao Saldo Devedor na data do pagamento da Multa Indenizatória na Conta Centralizadora (“Valor de Multa Indenizatória”).
     2. O Valor de Multa Indenizatória, devidamente atualizado, será pago na Conta Centralizadora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora (“Notificação de Multa Indenizatória”), sob pena de incidência dos encargos nos termos do item 7.2, abaixo.
     3. Salvo em caso de erro de cálculo, a Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Multa Indenizatória calculado e informado pela Securitizadora na Notificação de Multa Indenizatória.
     4. Após o efetivo pagamento do Valor de Multa Indenizatória, os direitos relativos aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão transferidos no estado em que se encontrarem à Cedente, que se sub-rogará em tais direitos da Securitizadora e passará a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, conforme o caso, eventualmente válidos ou existentes.
   1. Negócio Aleatório: As Partes reconhecem, concordam e aceitam que a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória configuram negócios jurídicos aleatórios, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente e a Fiadora, no caso da Multa Indenizatória, obrigam-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Securitizadora os valores devidos na forma do item 4.1 ou do item 4.3, acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor ou do estado em que se encontrarem os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ou mesmo de sua ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade quando da exigibilidade da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, bem como do pagamento do Valor de Recompra Compulsória ou do Valor de Multa Indenizatória.
   2. Acompanhamento dos Eventos: O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória e dos Eventos de Multa Indenizatória será efetuado pela Securitizadora.
      1. A Cedente, por si ou por terceiros contratados, obriga-se a prestar, quando solicitado, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, as informações necessárias ao acompanhamento dos referidos eventos.
      2. A Cedente e a Fiadora obrigam-se, solidariamente, a comunicar quaisquer fatos relevantes relacionados aos Eventos de Recompra Compulsória e aos Eventos de Multa Indenizatória de que tenham conhecimento, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do seu conhecimento.

**CLÁUSULA QUINTA – DA FIANÇA E DAS DEMAIS GARANTIAS E MECANISMOS DE GARANTIA DA OPERAÇÃO**

* 1. Fiança: Adicionalmente às demais Garantias, na forma dos artigos 818 e seguintes do Código Civil, a Fiadora comparece neste instrumento, como fiadora, principal pagadora e solidariamente responsável, de forma irrevogável e irretratável, pelo pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas (conforme descrito e caracterizado no Considerando “g” do presente Contrato de Cessão), nos termos a seguir dispostos (“Fiança” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel, as “Garantias”).

5.1.1. Caso a Locatária deixe de pagar ou cumprir qualquer uma das suas obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Locação quando devida e/ou a Cedente deixe de arcar com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Contrato de Cessão, em especial às obrigações de realização da Recompra Compulsória e/ou pagamento da Multa Indenizatória, a Securitizadora, como beneficiária da Fiança ora outorgada, poderá dirigir-se direta e imediatamente contra a Fiadora, para cobrar o pagamento dos valores então devidos pela Locatária e/ou pela Cedente ou seu sucessor, conforme aplicável, sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Locatária e/ou a Cedente ou seu sucessor, conforme a Obrigação Garantida em mora ou inadimplida.

5.1.2. A Fiança garante incondicionalmente que as Obrigações Garantidas serão pagas ou cumpridas exatamente de acordo com os termos previstos nos Documentos da Oferta, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos direitos da Securitizadora em relação à Fiança.

5.1.3. A Fiadora renuncia expressamente ao benefício de ordem, ao benefício de divisão e aos direitos e faculdades de exoneração, de qualquer natureza, previstos nos seguintes dispositivos legais: artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 371, 821, 824, 827, 829, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil; e artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil. A responsabilidade da Fiadora, nos termos aqui previstos, será absoluta e incondicional, independentemente de:

1. qualquer ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexequibilidade com relação aos Créditos Imobiliários ou a quaisquer dos Documentos da Oferta;
2. qualquer alteração no momento, forma ou local de pagamento, ou em qualquer outra condição, de todas ou qualquer das Obrigações Garantidas ou quaisquer outras alterações ou renúncias ou qualquer consentimento para agir de modo diverso das mesmas Obrigações Garantidas;
3. qualquer outra circunstância que possa de qualquer outra forma constituir uma defesa disponível à Locatária ou uma liberação da Locatária com relação às Obrigações Garantidas, ou da Fiadora com relação à Fiança, e não será afetada por qualquer concessão, acordo ou qualquer plano de reorganização (inclusive recuperação judicial ou falência) que afete a Locatária;
4. qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Securitizadora, de um lado, e a Locatária ou a Cedente (ou seu sucessor), de outro;
5. qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora contra a Locatária ou a Cedente (ou seu sucessor); ou
6. extinção da Cedente, redução de capital da Cedente com a transferência da propriedade do Imóvel para o Fundo e/ou qualquer outra operação societária que resulte na transferência da propriedade do Imóvel para o Fundo.

5.1.4. Até o resgate da totalidade dos CRI, a Fiadora obriga-se a pagar todos os valores que forem exigidos pela Securitizadora no mesmo Dia Útil em que tais valores seriam exigidos da Locatária ou da Cedente (ou seu sucessor), conforme aplicável, independentemente do envio de notificação pela Securitizadora neste sentido. Os pagamentos serão realizados pela Fiadora fora do sistema da B3 e diretamente em favor da Securitizadora.

5.1.5. Os pagamentos descritos no item 5.1.4, acima, deverão ser realizados mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pela Fiadora e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido sob a Fiança.

5.1.6. Caso a Fiadora deixe de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, a Fiadora ficará imediatamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, e deverá pagar, além dos encargos legais e contratuais devidos, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, sobre o referido valor em atraso, os mesmos encargos moratórios definidos para a respectiva Obrigação Garantida em mora ou inadimplida, incluindo, mas não se limitando a, atualização monetária, juros remuneratórios, multa moratória e juros de mora, devidos nos termos dos Documentos da Oferta.

5.1.7. A Fiadora sub-rogar-se-á no crédito titulado pela Securitizadora contra a Locatária e/ou a Cedente, na proporção das Obrigações Garantidas por ela quitadas, observado sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista neste item, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso VIII, alínea “a”, da Lei Federal nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor (“Lei nº 11.101/2005” ou “Lei de Falência e Recuperação”).

5.1.8. A Fiadora deverá indenizar, defender e isentar a Securitizadora, e cada um de seus conselheiros, diretores, agentes, representantes e afiliadas, de e contra todas e quaisquer reclamações, litígios, obrigações, julgamentos, danos, penalidades, perdas, responsabilidades, tributos, custos ou despesas de qualquer natureza ou espécie, incluindo honorários e despesas de consultores devidamente comprovados, que vierem a ser impostos ao, incorridos por ou fixados contra a Securitizadora de qualquer forma relacionados ou decorrentes da celebração ou cumprimento da Fiança ou a ela relacionado, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora ou de seus conselheiros, diretores, agentes, representantes e afiliadas, conforme decisão judicial transitada em julgado.

5.1.9. A Fiança é prestada no âmbito deste instrumento independentemente de quaisquer outras garantias que a Securitizadora tenha recebido ou venha a receber. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Securitizadora, agindo conforme o disposto neste Contrato de Cessão, quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

5.1.10. Nenhuma objeção ou oposição da Locatária ou da Cedente será admitida ou invocada pela Fiadora com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

5.1.11. A Fiança entrará em vigor na data de assinatura deste instrumento, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, não podendo ser extinta ou alterada antes deste prazo. A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.1.12. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

* 1. Alienação Fiduciária de Imóvel: Ainda, será constituída pela Locadora em favor da Securitizadora no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar de sua prenotação, prorrogável por igual, caso a Cedente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que a prenotação foi renovada, a Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas.

**CLÁUSULA** **SEXTA –** **DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

* 1. Administração e Cobrança dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração e à cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão de responsabilidade da Cessionária, sendo de sua competência as disposições a seguir:

* 1. apurar o valor das parcelas devidas dos Créditos Imobiliários e cobrar da Locatária o valor devido, caso o pagamento não seja realizado nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I ao presente;
  2. elaborar mensalmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Uteis contado da data de pagamento dos Créditos Imobiliários, relatório de pagamento discriminando os valores pagos no âmbito do Contrato de Locação;
  3. diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e inadimplidos nos termos do Contrato de Locação, sendo certo que os custos e despesas incorridos serão suportados pelo Patrimônio Separado; e
  4. providenciar aditamentos à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização em caso de Recompra Compulsória parcial ou de Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários.

* 1. Pagamentos feitos pela Locatária: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, efetuados pela Locatária, a partir desta data, inclusive, serão creditados diretamente na Conta Centralizadora.
  2. Reembolso de Despesas: Caso a Cessionária venha a arcar com quaisquer despesas razoavelmente devidas pela Cedente, desde que incorridas sob critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero, a Cessionária poderá solicitar à Cedente o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação da Cessionária, acompanhada das respectivas notas fiscais originais ou recibos.

6.3.1. A Cessionária obterá prévia aprovação da Cedente para despesas individuais mensais não previstas no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) e despesas não previstas superiores ao valor agregado mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais). A Cessionária fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter as despesas mencionadas no item 6.3, acima, reembolsadas caso estas não tenham sido previamente aprovadas e sejam realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero e (ii) a função que lhe é inerente.

**CLÁUSULA SÉTIMA –** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por mensagem eletrônica ou *e-mail*) e serão considerados válidos (a) conforme comprovado através de recibo assinado pelo destinatário da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizados por mensagem eletrônica (*e-mail*), na data de seu envio, comprovado por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, do qual deverá constar informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. A Parte se obriga a informar às outras sobre qualquer alteração dos dados abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis. As comunicações deverão ser endereçadas da seguinte forma:

*Se para a Cedente:*

**D.PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**

Rua Jerônimo da Veiga, 428, 10 andar, cj. 102, sala 6

São Paulo-SP, CEP: 04536-001

At.: Matheus Merli

Tel.: (14) 3511-1283/ (14) 99862-8256

*E-mail*: matheus@galileiaconstrutora.com.br

*Se para a Cessionária:*

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, n.º 633, 8º andar, com. 81, sala 1

São Paulo – SP, CEP: 04544-051

At.: João Paulo Pacífico

Tel.: (11) 3047-1010

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

* 1. Encargos Moratórios: Em caso de mora no pagamento de qualquer obrigação pecuniária assumida no âmbito deste Contrato de Cessão, o que inclui, mas não se limita a, as obrigações de pagamento do Valor de Recompra Compulsória, do Valor de Recompra Facultativa, do Valor de Multa Indenizatória, bem como de recomposição do Fundo de Reserva e aquelas decorrentes da Fiança, a Parte responsável arcará, sobre o valor do débito em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados de forma *pro rata die*, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento.
  2. Substituição dos Acordos Anteriores: Este Contrato de Cessão substitui todos os acordos eventual e anteriormente negociados entre as Partes em relação à Cessão de Créditos.
  3. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
  4. Execução das Obrigações de Fazer: Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 273, combinado com os artigos 497, 498 e 815, todos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida, ou, a seu juízo, promover execução da obrigação, com fundamento nos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
  5. Tutela Específica da Obrigação: Para os fins do item 7.5, acima, as Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 7.1, acima, acompanhada dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.
  6. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é válido entre as Partes e seus sucessores ou cessionários a qualquer título.
  7. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

* 1. Despesas: As despesas abaixo listadas (incluindo as Despesas de Estruturação, conforme descrito no **Anexo II** ao presente Contrato de Cessão), dentre outras necessárias à Oferta Restrita, serão arcadas exclusivamente pela Cedente, inclusive mediante dedução do Valor da Cessão (conforme aplicável, nos termos do item 2.2.1(iii), acima):

1. todos os emolumentos devidos à B3 relativamente tanto à CCI quanto aos CRI;
2. emolumentos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) relativos ao envio dos CRI para a base de dados da ANBIMA;
3. remuneração da Securitizadora, do Coordenador Líder e dos assessores legais da Oferta Restrita;
4. em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/1997 e nos atos e instruções emanados da CVM que estabelecem as obrigações da Cessionária, será devida à Cessionária, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração da carteira fiduciária, no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou, na falta deste ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário. Essa taxa será paga à Cessionária mensalmente, na Data de Pagamento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), com início no mês seguinte ao da emissão dos CRI, até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares de CRI, no caso de substituição da Cessionária por qualquer motivo;
5. remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme previsto Escritura de Emissão de CCI;
6. remuneração devida ao Agente Fiduciário, conforme previsto no Termo de Securitização;
7. remuneração devida ao escriturador e ao banco liquidante contratados no âmbito do CRI;
8. despesas relativas à auditoria do Patrimônio Separado;
9. tarifas bancárias relativas à Conta Centralizadora;
10. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora, pela Instituição Custodiante e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Oferta, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização; e
11. averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis, cartórios de registro de títulos e documentos e juntas comerciais, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Oferta e os custos relacionados às assembleias gerais de titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

7.9.1. As despesas mencionadas nas alíneas “iii” e “iv” deste item 7.9 serão:

1. acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e,
2. em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento)sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

7.9.2. As despesas mencionadas nas alíneas “v” e “vi” deste item 7.9 serão arcadas diretamente pela Cessionária, às expensas da Cedente, sendo:

1. acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e,
2. em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

7.9.3. As demais despesas mencionadas neste item 7.9 serão arcadas pela Cessionária, às expensas da Cedente, ou diretamente pela Cedente, ou por quem esta indicar.

* 1. Operação Estruturada: As Partes desde já reconhecem que este Contrato de Cessão é parte de uma operação estruturada, consubstanciada nos Documentos da Oferta, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente, mas em conjunto e de forma sistemática com os demais Documentos da Oferta.
  2. Alterações: O presente Contrato de Cessão e suas disposições apenas serão modificados, aditados, complementados ou suplementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes e dos titulares dos CRI, conforme quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados. Não obstante, o presente Contrato de Cessão e suas disposições poderão ser alterados, aditados, complementados ou suplementados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração, aditamento, complemento ou suplemento decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da B3, CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) quando tratar-se de alteração, aditamento, complemento ou suplemento a quaisquer Documentos da Oferta já expressamente permitido nos termos dos Documentos da Oferta; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereços e telefone, entre outros.
  3. Definições: Os termos empregados em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Cessão são aqui utilizados com o mesmo significado que lhes é atribuído nos Documentos da Oferta. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato de Cessão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato de Cessão como um todo, e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, sub-cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato de Cessão, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.
  4. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Medida Provisória nº 881, de 30 de abril de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.
  5. Assinatura Eletrônica: Este Contrato de Cessão será assinado por meio eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP- BRASIL, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
  6. Efeitos da Pandemia: As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Contrato de Cessão está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Contrato de Cessão cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.

**CLÁUSULA OITAVA – DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS**

* 1. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Cedente entrega neste ato à Cessionária 1 (uma) via original do Contrato de Locação devidamente celebrado, incluindo todos os seus anexos (“Documentos Comprobatórios”).

**CLÁUSULA NONA – RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

* 1. Interpretação do Contrato de Cessão: Os termos e condições do presente Contrato de Cessão o devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil, sendo certo que qualquer disputa será resolvida de acordo com as disposições a seguir.
  2. Disputas Sujeitas à Resolução pelo Poder Judiciário: Caso o valor do(s) pedido(s) (e não da causa) da parte requerente totalize(m) o valor inferior ou igual a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a Disputa será solucionada judicialmente, ficando, desde já, eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para tanto. Nesta hipótese: (i) os pedidos da parte requerente, ainda que genéricos, subsidiários, alternativos ou cumulativos, estarão limitados ao valor total inferior ou igual a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), excetuados a correção monetária, juros legais e ônus sucumbenciais; e (ii) caso haja reconvenção e a somatória dos pedidos inicial e reconvencional superem o limite de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a competência para o julgamento da controvérsia será deslocada para a arbitragem, aplicando-se o disposto no item 9.3 (Disputas Sujeitas à Resolução por Arbitragem).
  3. Disputas Sujeitas à Resolução por Arbitragem: Caso o valor do(s) pedido(s) (e não da causa) da parte requerente superem(m) o valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou ainda na hipótese referida no item 9.2 (Disputas Sujeitas à Resolução pelo Poder Judiciário), “ii”, acima, a controvérsia será definitivamente resolvida por arbitragem, conforme itens a seguir.
  4. Câmara de Arbitragem: A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC) (“Câmara”) de acordo com o Regulamento da Câmara.
  5. Composição do Tribunal Arbitral: A Disputa será decidida pelo tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros, sendo 2 (dois) nomeados por cada uma das Partes e o terceiro nomeado pelos árbitros escolhidos pelas Partes (“Tribunal Arbitral”). No caso de uma das Partes não nomear um árbitro ou no caso de os árbitros nomeados por elas não chegarem a um consenso quanto à nomeação do terceiro árbitro dentro do prazo estipulado no Regulamento da Câmara, caberá ao Presidente da Câmara realizar tal nomeação no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do pedido escrito de qualquer uma das Partes.
  6. Sede da Arbitragem: A sede da arbitragem e o local onde será proferida a sentença arbitral será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A língua da arbitragem será o português e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei nº 9.307/1996. O Tribunal Arbitral deverá decidir a Disputa com base nas disposições na presente e apenas caso não haja disposição contratual com base na legislação brasileira aplicável, sendo vedado o julgamento por equidade. Qualquer decisão do Tribunal Arbitral deverá ser fundamentada por escrito e vinculativa entre as Partes. A sentença parcial e/ou final e qualquer outra decisão do Tribunal Arbitral serão finais, definitivas e obrigarão as Partes e seus sucessores.
  7. Possibilidade de Recorrer ao Judiciário: Sem prejuízo da validade desta Cláusula, qualquer das Partes poderá recorrer ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de: (i) assegurar a instituição da arbitragem; (ii) obter medidas cautelares ou de urgência para proteção de direitos para garantia do resultado útil da arbitragem, previamente à instituição da arbitragem; (iii) executar qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva à presente; e (iv) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral. As Partes reconhecem que o Tribunal Arbitral poderá, na hipótese do item (ii) supra, decidir sobre a concessão da medida cautelar ou de urgência pleiteada ao Judiciário ou sobre a manutenção ou revogação de eventual liminar ou cautelar concedida.
  8. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como exclusivamente competente para analisar e julgar as questões previstas nesta Cláusula, bem como para qualquer outra medida judicial cabível de acordo com a Lei nº 9.307/1996.
  9. Propositura de Medida Judicial: A propositura de qualquer medida judicial prevista nesta Cláusula não será considerada como renúncia à cláusula arbitral ou à absoluta jurisdição do Tribunal Arbitral.
  10. Despesas com a Arbitragem: Com exceção dos honorários advocatícios, que serão atendidos por cada Parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as Partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.
  11. Sigilo das Partes: As Partes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.
  12. Competência do Tribunal Arbitral: O Tribunal Arbitral fica desde já autorizado a decidir sobre questões que se relacionem à presente, mas cujas obrigações constem de outros instrumentos, podendo, conforme o caso, proceder à consolidação de procedimentos de arbitragem que tenham sido instaurados posteriormente com fundamento nesses instrumentos. A competência para a reunião de procedimentos caberá ao Tribunal Arbitral que for constituído primeiramente, o qual deverá, ao decidir sobre a conveniência da consolidação, levar em consideração que: (i) a nova disputa possua questões de fato ou de direito em comum com a disputa pendente; (ii) nenhuma das partes da nova disputa ou da disputa pendente sejam prejudicadas; e (iii) a consolidação na circunstância não resulte em atrasos injustificados para a disputa pendente. Qualquer determinação de consolidação emitida pelo Tribunal Arbitral será vinculante às partes envolvidas nos procedimentos em questão.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em três vias, de igual teor, forma e validade, na presença das duas testemunhas abaixo identificadas e assinadas.

São Paulo, 09 de novembro de 2020.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)*

(Página de assinaturas 1/4 do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.)

**D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**

*Cedente*

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

(Página de assinaturas 2/4 do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.)

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

*Cessionária*

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

(Página de assinaturas 3/4 do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.)

**ACRO PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Fiadora*

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

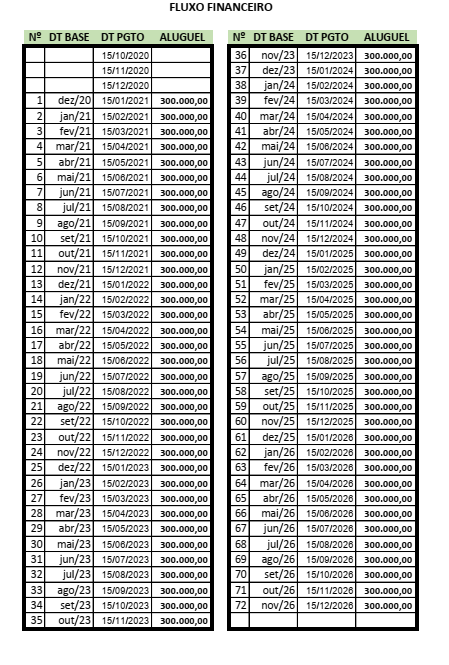
(Página de assinaturas 4/4 do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.)

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |

ANEXO I

FLUXO DE PAGAMENTO DOS ALUGUEIS

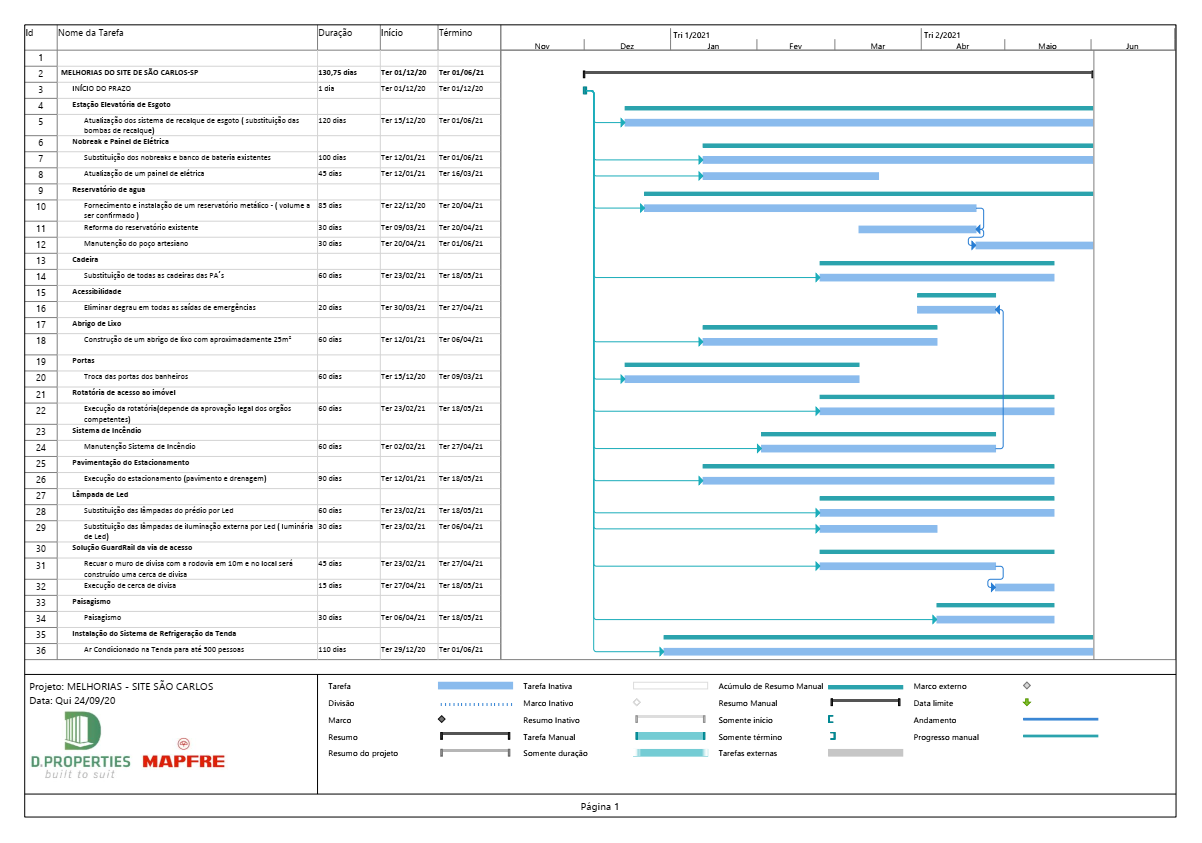


ANEXO II

**DESPESAS DE ESTRUTURAÇÃO DA OFERTA RESTRITA E DESPESAS RECORRENTES**

ANEXO III

**CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO**



**ANEXO IV**

**MINUTA DA NOTIFICAÇÃO À LOCATÁRIA SOBRE A CESSÃO DE CRÉDITOS**

A

**MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A**

Avenida das Nações Unidas, 14.261, Ala A, 17º ao 21º. andar

Vila Gertrudes, São Paulo-SP

At.: [•]

**Ref.: Notificação sobre a Cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças*”, celebrado entre a D. Properties e Administração de Bens Ltda. e a Mapfre Seguros Gerais S/A em 21 de dezembro de 2011, conforme aditado em 16 de maio de 2012, em 15 de junho de 2012, em 23 de janeiro de 2013 e 15 de outubro de 2020**

Prezados senhores,

**CONSIDERANDO QUE:**

1. A D. Properties e Administração de Bens Ltda.,inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 15.261.182/0001-21 (“Locadora”), e a MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.074.175/0001-38 (“Locatária”), celebraram em 21 de dezembro de 2011 o *“Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças”*, conforme aditado em 16 de maio de 2012, em 15 de junho de 2012, em 23 de janeiro de 2013 e 15 de outubro de 2020 (“Contrato de Locação”). O Contrato de Locação foi celebrado nos termos do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor, e prevê, entre outras obrigações, que a Locatária deverá pagar à Locadora, ou a seu cessionário, os aluguéis decorrentes da locação dos imóveis localizados na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 83.030 e 83.031, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos-SP (“Imóvel”), durante o prazo de locação de 14 (quatorze) anos e dois meses, contados de 15 de outubro de 2012 (“Data de Início do Prazo Locatício”), terminando em 15 dezembro de 2026 (respectivamente, “Alugueis” e “Prazo de Locação”), sendo certo que, na hipótese de denúncia voluntária e sem justo motivo do Contrato de Locação pela Locatária, com a consequente desocupação antecipada do Imóvel, a Locatária deverá pagar à Locadora, ou a seu cessionário, uma multa compensatória específica, a título de perdas e danos pré-fixados e que será aferida com base no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor integral do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma do Contrato de Locação (“Multa Compensatória”);

2. O Contrato de Locação prevê, na Cláusula 22.1, que a Locatária desde a celebração do Contrato de Locação autoriza que a Locadora ceda a totalidade dos créditos imobiliários correspondentes ao fluxo de Alugueis por todo o Prazo de Locação remanescente, à Multa Compensatória e demais créditos imobiliários devidos pela Locatária por força do Contrato de Locação em favor de terceiros; e

3. A Locadora tem a intenção de ceder 100% (cem por cento) do fluxo de Alugueis, a partir do mês de dezembro de 2020 até o término do Prazo de Locação, da Multa Compensatória e de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Locatária ou titulados pela Locadora por força do Contrato de Locação, incluindo principal e acessórios, tais como, mas não limitados a, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, demais encargos contratuais e legais, garantias, seguros, penalidades, multas (inclusive aquela prevista na Cláusula Vigésima Primeira do Contrato de Locação, que pode ser devida pela Locatária), indenizações, créditos de custas, taxas e despesas judiciais, bem como de custos e despesas extrajudiciais, honorários advocatícios, direitos de regresso (em conjunto, “Créditos Imobiliários”), em favor da GaiaSecuritizadora S.A., uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 07.587.384/0001-30 (“Securitizadora”), os quais servirão de lastro para uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), cujos recursos captados com a oferta pública de distribuição dos CRI (“Oferta”) serão utilizados pela Locadora para o financiamento da construção e adaptação do Imóvel conforme especificado no Contrato de Locação.

**NOTIFICAÇÃO**

Ante o exposto, vimos, por meio da presente, notificá-los acerca da cessão dos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”), que contará com a garantia da alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel, entre outras garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da Oferta dos CRI.

Em virtude da Cessão de Créditos, todos os pagamentos a nós devidos por V.Sas., por força do Contrato de Locação, deverão ser efetuados exclusivamente à Securitizadora, mediante o pagamento na conta corrente nº 8318-6, agência 3391-0, do Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”), que integrará o patrimônio separado dos CRI.

Qualquer nova alteração na forma de cobrança ou realização dos referidos pagamentos, a partir deste momento, deverá ser precedida da expressa anuência por escrito da Securitizadora.

Esclarecemos que, a partir da data do recebimento desta notificação, suas obrigações para conosco apenas serão consideradas quitadas após o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. Qualquer quantia paga por V.Sas. diretamente à Locadora não será considerada quitada, podendo a Securitizadora demandar V.Sas. a pagar referidas quantias novamente, nos termos da legislação em vigor.

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

Atenciosamente:

|  |
| --- |
| **D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**  *Locadora* |

**De acordo:**

|  |
| --- |
| **MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A**  *Locatária* |

**ANEXO V**

**MINUTA DA NOTIFICAÇÃO DE RECOMPRA FACULTATIVA**

A

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, n.º 633, 8º andar, com. 81, sala 1

São Paulo – SP, CEP: 04544-051

At.: João Paulo Pacífico

**Ref.: Notificação de Recompra Facultativa**

Prezados senhores,

No âmbito do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, firmado, em 09 de novembro de 2020 entre a Gaia Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 07.587.384/0001-30 (“Securitizadora”), e a D. Properties e Administração de Bens Ltda.,inscrita no CNPJ sob o nº 15.261.182/0001-21 (“Cedente”), com a interveniência de determinados fiadores (“Contrato de Cessão”), servimo-nos da presente para **NOTIFICÁ-LOS** a respeito da intenção da Cedente em promover Recompra Facultativa (conforme previsto no item 4.2 do Contrato de Cessão), que é proposta de acordo com os termos e condições abaixo descritos:

* Valor Nominal Total da Recompra Facultativa:

R$ [•] ([•] reais).

* Valor Nominal dos Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa:

R$ [•] ([•] reais).

* Prêmio:

[•].

* Fração da CCI representativa dos Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa:

[•].

* Saldo Devedor dos CRI lastreados nos Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa (acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta):

[•].

* Data em que se dará o pagamento do Valor de Recompra Facultativa:

Entre o [•]º ([•]) e o [•]º ([•]) dia a contar do recebimento da presente Notificação de Recompra Facultativa.

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

Atenciosamente:

|  |
| --- |
| **D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**  *Cedente* |