

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

celebrado entre

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
como Cedente,

TRUE SECURITIZADORA S.A.
como Cessionária,

e

CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA
como Fiador

11 de março de 2020

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

I. PARTES:

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, sala 802, parte, Ipanema, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.144.372/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 333.0029638-7, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora"); e

CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.059.364-9, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 403.414.299-53, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, 8º andar, Ipanema, CEP 22410-002 ("Fiador").

(sendo a Cedente, a Cessionária e o Fiador, doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte");

II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(A) a Cedente é legítima proprietária de fração ideal correspondente a 30% (trinta por cento) das unidades autônomas atualmente locadas a terceiros, identificadas no Anexo I ("Unidades"), pertencentes ao imóvel situado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Largo do Ibam, nº 1, anterior nº 157 da Rua Visconde Silva, na Freguesia da Lagoa, objeto da matrícula nº 64.444 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro ("Imóvel");

(B) foram celebrados (i) o "Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" em 11 de julho de 2018 entre a Cedente e a Carbonara Empreendimentos e Participações S.A. (sucrida por incorporação pelo Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário, doravante "Carbonara"), na qualidade de locadoras, e a Associação Congregação de Santa Catarina – Casa de Saúde São José ("Casa de Saúde"), na qualidade de locatária ("Contrato Casa de Saúde"); (ii) o "Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" em 22 de janeiro de 2018 ("Contrato BMA") e o "Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" em 10 de julho de 2018 ("Contrato BMA 7º Andar") e, em conjunto com o Contrato BMA, "Contratos BMA"), ambos entre Cedente e a Carbonara, na qualidade de locadoras, e o Barbosa Mussnich & Aragão (em conjunto com a Casa de Saúde, "Locatárias Atuais"), na qualidade de locatário (os Contratos BMA, em conjunto com o

Contrato Casa de Saúde, "Contratos de Locação Vigentes"), todos tendo por objeto a locação das Unidades;

(C) a Cedente celebrou, nesta data, o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis para fins não Residenciais sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*" com o Fiador ("Nova Locatária" e, quando em conjunto com as Locatárias Atuais, "Locatárias"), por meio do qual a Cedente formalizou a locação das Unidades à Nova Locatária, estando os efeitos desta locação sujeitos ao implemento da Condição Suspensiva (definida abaixo) ("Contrato de Locação Complementar" e, em conjunto com os Contratos de Locação Vigentes, doravante denominados simplesmente como "Contratos de Locação");

(D) nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias Atuais e a Nova Locatária, conforme o caso, estão obrigadas a realizar, conforme estabelecido nos Contratos de Locação, o pagamento (i) do aluguel mensal, na forma, prazos e demais condições estabelecidos nos respectivos Contratos de Locação, e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Locação, na periodicidade ali estabelecida, bem como (ii) de outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, reajuste monetário, indenizações, valores devidos por ou decorrentes de rescisão ou extinção antecipada dos Contratos de Locação, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Locação ("Créditos Imobiliários");

(E) na presente data, a Cessionária emitirá, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar 30% (trinta por cento) dos Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio da celebração, pela Cessionária, do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), nomeando a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, como instituição custodiante das CCI ("Instituição Custodiante");

(F) a Cessionária é uma companhia securitizadora, constituída na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), tendo como objeto, entre outros, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(G) a Cedente é credora dos Contratos de Locação e titular de 30% (trinta por cento) dos Créditos Imobiliários e pretende ceder tais Créditos Imobiliários à Cessionária, e a Cessionária pretende adquirir os referidos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, para vinculá-los a uma operação de securitização, correspondente à 273ª e 274ª séries de certificados de recebíveis imobiliários de sua 1ª (primeira) emissão ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Cessionária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), sendo que os CRI serão ofertados e distribuídos na forma prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Oferta Restrita", respectivamente), estando, portanto, a Oferta Restrita

automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, contando com a intermediação da True Securitizadora S.A. ("Coordenador Líder");

(H) o pagamento do Valor da Cessão (conforme definido no item 3.1 deste Contrato de Cessão) está condicionado à verificação das Condições Precedentes, conforme definidas neste Contrato de Cessão; e

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

RESOLVEM as Partes celebrar este "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III. CLÁUSULAS:

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

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

2. OBJETO DO CONTRATO

2.1. Objeto da Cessão: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, em caráter irrevogável e irretratável da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pela Cedente à Cessionária, sendo que os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza ("Cessão"). As CCI estão identificadas no Anexo II a este Contrato de Cessão.

2.2. Abrangência da Cessão: Nos termos do artigo 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), e artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931/04, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende a cessão do direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

2.3. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pelas CCI, sendo que sua cessão é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da transferência das CCI junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

2.3.1. O Anexo II deste Contrato de Cessão contém a descrição dos Créditos Imobiliários que estão representados pelas CCI.

2.4. Responsabilidade da Cedente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades da Cedente previstas neste Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Cessionária.

2.5. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão, uma vez superadas as Condições Precedentes e quitado o Valor da Cessão, conforme abaixo definidos, resumir-se-á apenas à cessão dos Créditos Imobiliários, não representando, em

qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente nos Contratos de Locação, cabendo à Cessionária tomar todas as medidas asseguradas para preservar os Créditos Imobiliários.

2.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a cessão dos Créditos Imobiliários sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante as Locatárias Atuais e à Nova Locatária, devendo informar à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar os Créditos Imobiliários.

2.7. Emissão dos CRI: A presente Cessão destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes ("Operação"). Ressalvadas as hipóteses previstas no item 2.10 e seus subitens abaixo, as Partes reconhecem que, para consecução da Operação, é essencial que os Créditos Imobiliários não sofram qualquer modificação em suas características, conforme estabelecidas nos Contratos de Locação e neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir na presente Cessão e, consequentemente, no lastro dos CRI.

2.8. Exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido neste Contrato de Cessão, a Cedente declara seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas à emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pela entidade reguladora.

2.9. Documentos da Operação: Integram a Operação descrita acima os seguintes documentos: (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); (v) o Termo de Securitização; (vi) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada subscritor dos CRI no âmbito da Oferta Restrita; (vii) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (viii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita; e (ix) o(s) eventual(is) aditamento(s) aos documentos mencionados nos itens "(i)" a "(viii)" acima ("Documentos da Operação").

2.10. Renúncia, alteração e substituição de Créditos Imobiliários: Conforme estabelecido no Contrato de Locação Complementar, a eficácia e a vigência da locação prevista no referido instrumento, em relação a cada uma das Unidades, isoladamente consideradas, estão condicionadas, cumulativamente, (a) à rescisão, à resilição, à não renovação ou ao término de quaisquer dos Contratos de Locação Vigentes; e (b) à vacância da respectiva Unidade por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias ("Condição Suspensiva"), a ser apurada no 15º (decimo quinto) Dia Útil do mês de janeiro de cada ano a partir de 2021 ("Data de Verificação da Condição Suspensiva").

2.10.1. (a) A Cessionária deverá verificar mensalmente com relação a quais Unidades foi implementada a Condição Suspensiva; e (b) o Contrato de Locação Complementar passará a vigorar com relação às Unidades para as quais tenha sido verificada a Condição Suspensiva, nos termos do referido instrumento. Para fins de clareza, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Verificação da Condição Suspensiva, a Cedente e o Fiador informarão à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca do início da eficácia do Contrato de Locação Complementar, incluindo a identificação da respectiva Unidade objeto da locação.

2.10.2. Sem prejuízo do quanto disposto acima, a Cedente terá a faculdade de, a qualquer tempo, a seu critério, apurar antecipadamente a ocorrência da Condição Suspensiva com relação às Unidades, e a data da referida apuração será considerada uma Data de Verificação da Condição Suspensiva. Nessa hipótese, a partir do mês imediatamente subsequente, a Nova Locatária passará a ser a principal responsável, perante a Cessionária, pelo pagamento dos aluguéis relativos às Unidades com relação às quais tenha sido verificada a Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de Locação Complementar.

2.10.3. Até a quitação integral dos CRI, o exercício de direitos em caso de litígio e/ou de cobrança, extrajudicial ou judicial, em face da Nova Locatária, será realizado exclusivamente pela Cessionária, em razão de os direitos do locador, no Contrato de Locação Complementar, terem sido estipulados em favor da Cessionária, na qualidade de titular dos créditos dele decorrentes.

2.10.4. Exceto em relação ao Contrato de Locação Complementar e sua vigência com relação às Unidades para as quais tenha sido verificada a Condição Suspensiva, dependerá de prévia aprovação, em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, qualquer outra substituição do lastro dos CRI, incluindo, sem limitação, a nova locação, pela Cedente, das Unidades Disponíveis para terceiros ("Locatários Futuros"), mediante a celebração dos respectivos novos contratos de locação, com a consequente substituição do lastro dos CRI, devendo ainda serem observadas as condições previstas no item 2.1.1.1. do Contrato de Locação Complementar.

2.10.5. A substituição do lastro dos CRI em decorrência de Locatários Futuros, conforme mencionada no item 2.10.4 acima, deverá observar cumulativamente as seguintes condições:

(i) Apresentação pela Cedente à Cessionária das seguintes certidões emitidas em nome do Locatário Futuro: (a) Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN); e (b) Certidão Expedida pela Caixa Econômica Federal, com relação a débitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;

(ii) Os contratos de locação com Locatários Futuros deverão prever: (a) a autorização prévia para a cessão dos respectivos direitos de crédito à Cessionária, pelo prazo da emissão e liquidação dos CRI ou do novo contrato de locação (o que for menor), dando instruções para que qualquer pagamento devido seja feito diretamente na Conta Centralizadora de

titularidade da Cessionária; (b) cláusula de reajuste anual do valor do aluguel pela variação acumulada positiva do INPC/IBGE, IPC-FIPE, IGP-M/FGV, IGP-DI/FGV ou IPCA/IBGE; e (c) pagamento ou reembolso, pelo Locatário Futuro, de prêmio de seguro patrimonial; e

(iii) Apresentação de parecer de assessor legal atestando os subitens (a) e (c) do item 2.10.5, (ii), acima.

2.10.6. A Cedente obriga-se, após o pagamento do Valor da Cessão, a: (i) submeter previamente, à aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, qualquer proposta de alteração ou modificação dos Contratos de Locação ("Alteração aos Contratos de Locação"), não podendo haver negativa de aprovação irrazoável; e (ii) não permitir a compensação ou outra forma de pagamento distinta da prevista nos Contratos de Locação, exceto na hipótese de ocorrência de sinistro, cujo pagamento será realizado na forma da Cláusula 2.11 abaixo.

2.10.7. No caso de Alteração aos Contratos de Locação e/ou substituição do lastro dos CRI, na forma disposta nos itens 2.10.6 e 2.10.4 acima, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil de janeiro de cada ano a contar da data de assinatura deste Contrato de Cessão, deverão ser observadas os seguintes procedimentos, às expensas da Cedente: (i) A Cessionária e a Instituição Custodiante aditarão a Escritura de Emissão de CCI, conforme modelo constante na referida escritura; (ii) a Cessionária e o Agente Fiduciário aditarão o Termo de Securitização, de forma a atualizar os termos e condições dos Créditos Imobiliários; e (iii) a Cedente, a Cessionária e o Fiador aditarão o presente Contrato de Cessão, na forma do Anexo III, devendo encaminhar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia digital. Caso inexistam Alterações aos Contratos de Locação e/ou substituição do lastro dos CRI no período compreendido entre a data de assinatura deste Contrato de Cessão e a primeira data de aditamento prevista neste item ou, ainda, entre as datas dos respectivos aditamentos nos períodos subsequentes, a Cedente se obriga a encaminhar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados das datas pré-estabelecidas neste item 2.10.7, à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, declaração informando este fato, o que acarretará a desobrigação pelas Partes em proceder com os aditamentos dos contratos em comento na referida data.

2.10.8. A Cedente se obriga a dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da celebração do(s) referido(s) aditamento(s) ao presente Contrato de Cessão, nos termos da Cláusula 2.10.7 acima, providenciar o seu respectivo registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do domicílio das Partes. A Cedente deverá entregar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros dos aditamentos ao presente Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, as evidências do cumprimento de todas as obrigações mencionadas nesta cláusula.

2.10.9. Todos os custos e encargos decorrentes da locação das Unidades a terceiros, da celebração dos aditamentos aos respectivos Contratos de Locação, ao presente Contrato de Cessão e aos demais Documentos da Operação, incluindo a emissão das novas CCI, deverão ser arcados exclusivamente pela Cedente, incluindo, sem limitação, os honorários razoáveis de advogados a serem contratados pela Cessionária, mediante prévia e expressa anuência da Cedente, para assessorá-la na

elaboração e negociação dos respectivos documentos (se necessário), custos de registros, averbações e emolumentos de cartórios.

2.10.10. Caso a Nova Locatária venha a sublocar as Unidades após a vigência do Contrato de Locação Complementar, a Cedente e o Fiador obrigam-se a fazer com que os direitos creditórios oriundos dos aluguéis devidos em razão da sublocação sejam cedidos fiduciariamente à Cessionária em garantia das Obrigações Garantidas em até 03 (três) meses contados da data da sublocação.

2.11. Seguros: Nos termos dos Contratos de Locação, os respectivos locatários se obrigaram a obter seguro patrimonial contra incêndio e danos no Imóvel em que estão localizadas as Unidades ("Seguro"), bem como se obrigaram a apresentar fiança bancária ("Fiança Bancária").

2.11.1. Quando da renovação do Seguro atualmente vigente para as Unidades, bem como para renovações posteriores, a Cedente obriga-se a apresentar à Cessionária e ao Agente Fiduciário as apólices contratadas pelos locatários dos Contratos de Locação, bem como a Fiança Bancária, sendo renováveis em conformidade com as diretrizes previstas nos Contratos de Locação.

3. VALOR DA CESSÃO

3.1. Valor da Cessão: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente a importância de R\$ 19.206.358,15 (dezenove milhões, duzentos e seis mil, trezentos e cinquenta e oito reais e quinze centavos) ("Valor da Cessão"), respeitados: **(a)** todos os descontos descritos na Cláusula 3.1.1. descrita abaixo; **(b)** o cumprimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas abaixo); e **(c)** o operacional de liberações previsto no item 3.4 abaixo, na conta corrente nº 6410-6, agência 3172, mantida no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cedente ("Conta da Cedente"), sendo permitido ágio ou deságio na integralização dos CRI e consequente pagamento do Valor de Cessão, observadas as retenções previstas nos itens abaixo, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Cessionária realizará o referido pagamento no Dia Útil seguinte caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos respectivos CRI após as 16:00 horas.

3.1.1. Do Valor da Cessão descrito acima, foram descontados: **(i)** R\$ 708.740,24 (setecentos e oito mil, setecentos e quarenta reais e vinte e quatro centavos) dos valores referentes ao pagamento das Despesas (conforme definido abaixo); **(ii)** valores necessários para constituição do Fundo de Despesa (conforme definido abaixo) no valor de R\$ 68.221,01 (sessenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais e um centavo), nos termos do item 3.2. abaixo; **(iii)** valores necessários para a constituição do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo), no valor mínimo inicial de R\$ 190.810,65 (cento e noventa mil, oitocentos e dez reais e sessenta e cinco centavos), nos termos do item 3.3. abaixo; e **(iv)** eventual ágio ou deságio na integralização dos CRI.

3.2. Fundo de Despesas: Conforme previsto no item 3.1.1 acima, parte do Valor da Cessão ficará retido na Conta Centralizadora, que estará afetada para o patrimônio separado dos CRI, para a constituição de um fundo de despesas, no montante de R\$ 68.221,01 (sessenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais e um centavo), que equivale à estimativa e projeção dos

próximos 12 (doze) meses das despesas recorrentes previstas no item 8.1 abaixo ("Fundo de Despesas").

3.2.1. O valor mínimo do Fundo de Despesas será de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ("Reserva Mínima"), corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE desde Data de Emissão.

3.2.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas, venha a ser inferior à Reserva Mínima, a Cedente estará obrigada a recompor o Fundo de Despesa de forma a atingir, pelo menos, a Reserva Mínima, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

3.2.3. A recomposição do Fundo de Despesas pela Cedente, na forma prevista no item 3.2.2 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Cedente deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Cedente para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

3.2.4. Caso a Cedente não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e o montante existente no Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as despesas ordinárias previstas no item 8.1 abaixo, estas serão pagas pela Cessionária, de forma proporcional, com recursos do Patrimônio Separado (conforme previsto no Termo de Securitização), sem prejuízo de posterior reembolso pela Cedente.

3.2.5. Fundo de Reserva: Conforme previsto no item 3.1.1 acima, parte do Valor da Cessão ficará retido na Conta Centralizadora, no momento do desembolso para pagamento do Valor da Cessão, que estará afetada para o Patrimônio Separado dos CRI, para a constituição de um fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), no montante equivalente a, no mínimo, a próxima parcela de amortização e juros (PMT) dos CRI, correspondente a R\$ 190.810,65 (cento e noventa mil, oitocentos e dez reais e sessenta e cinco centavos) ao longo dos primeiros 12 (doze) meses, para garantir o pagamento (i) dos custos decorrentes da Cláusula 2.11 acima, e (ii) de quaisquer Despesas extraordinárias decorrentes dos CRI.

3.2.6. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à próxima parcela de amortização e juros (PMT) dos CRI, a Cedente estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

3.2.7. A recomposição do Fundo de Reserva pela Cedente, na forma prevista no item 3.2.6 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Cedente deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Cedente para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

3.3. Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão está sujeito ao atendimento das seguintes condições ("Condições Precedentes"), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade:

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos

poderes dos representantes dessas partes e obtenção de eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;

(ii) apresentação, pela Cedente, de cópia digital deste Contrato de Cessão, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, ou seja, São Paulo – SP e Rio de Janeiro – RJ;

(iii) apresentação, pela Cedente, de cópia digital do protocolo de prenotação da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) na matrícula do Imóvel, no competente Cartório de Registro de Imóveis;

(iv) apresentação, pela Cedente à Cessionária, de cópia digital do comprovante de protocolo da Ata de Reunião de Diretoria na JUCERJA aprovando a celebração do presente Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e dos demais Documentos da Operação;

(v) recebimento, pela Cessionária, de parecer de seus assessores legais, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, em termos satisfatórios para a Cessionária;

(vi) registro da Oferta Restrita dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (segmento CETIP UTMV);

(vii) recebimento pela Cessionária de: (a) vias físicas assinadas deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (b) cópias dos Contratos de Locação e do laudo de avaliação das Unidades em formato digital;

(viii) confirmação pela Cedente, por meio de declaração emitida na forma do Anexo IV ao presente Contrato de Cessão, que as declarações prestadas pela Cedente, nos termos da Cláusula Quarta deste Contrato de Cessão, permanecem válidas, corretas e consistentes;

(ix) liquidação financeira da Oferta Restrita, mediante subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(x) apresentação à Cessionária dos comprovantes de envio das notificações às Locatárias Atuais e respectivos fiadores, conforme aplicável, com o devido de acordo das Locatárias Atuais sobre a cessão dos Créditos Imobiliários e a operação de securitização, bem como pagamento dos aluguéis na Conta Centralizadora, observado que tais notificações deverão ser formalizadas por meio de carta com aviso de recebimento, substancialmente na forma do Anexo V; e

(xi) não ocorrência de qualquer mudança adversa no mercado financeiro e/ou fiscal, local ou internacional, que altere a razoabilidade econômica da Emissão e torne inviável ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, exclusivamente até a primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização).

3.3.1. Caso as Condições Precedentes não sejam atendidas, em sua integralidade, ou não tenham sido objeto de renúncia total ou parcial pela Cessionária, ou a Cessionária não tenha concedido prazo adicional para seu cumprimento, mediante

aprovação pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral, até o prazo de 90 (noventa) dias contados desta data, então este Contrato de Cessão não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes.

3.4. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, uma vez notificadas as Locatárias Atuais, a partir da data de pagamento do Valor da Cessão e durante a vigência dos CRI, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários serão pagos pelas Locatárias, à Cessionária, mediante depósito na conta corrente de titularidade da Cessionária nº 36386-7, mantida na Agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora"), sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer valores dos Créditos Imobiliários pagos por qualquer das Locatárias.

3.4.1. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como às CCI e à Conta Centralizadora são expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário 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 assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias (conforme definido abaixo):

- (i) constituem patrimônio separado, no âmbito do Termo de Securitização, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

3.4.2. Não obstante o disposto nos itens 3.4 e 3.4.1 acima, na hipótese do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ser insuficiente para pagar os valores devidos no âmbito dos CRI, então a Cessionária poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva, sendo que a Cedente deverá recompor o Fundo de Reserva em até 2 (dois) dias do comunicado de recomposição, sob pena de implemento da Condição Suspensiva do Contrato de Locação Complementar.

3.4.3. Nos termos do Termo de Securitização, a Cessionária terá 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos valores decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para efetuar os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI.

3.5. Retrocessão em Decorrência do Resgate Integral dos CRI: Sem prejuízo das demais obrigações deste Contrato de Cessão, após o resgate integral dos CRI, a Cessionária deverá retroceder, livres de ônus e gravames e sem coobrigação ou qualquer outra declaração ou garantia, à Cedente todos os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI que ainda estiverem em nome da Cessionária até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data do efetivo resgate, às exclusivas expensas da Cedente.

3.5.1. Com relação aos Créditos Imobiliários que forem objeto da retrocessão prevista no item 3.5 acima, desde que emitida, pela Cessionária, a declaração de quitação do Patrimônio Separado vinculado aos CRI objeto de resgate, a Cedente e a Cessionária ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições deste Contrato de Cessão em relação ao respectivo Patrimônio Separado, seus termos ou condições.

3.6. Transferência de recursos à Cedente: Qualquer transferência de recursos da Cessionária à Cedente será realizada pela Cessionária, líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos), na Conta da Cedente, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais desses rendimentos, observado que, em qualquer caso, não haverá obrigação da Cessionária de acrescer qualquer tributo a qualquer transferência que tenha de ser realizada em favor da Cedente.

4. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Declarações e Garantias da Cedente: A Cedente, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:

- (i) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e as CCI foram devidamente emitidas nos termos da legislação aplicável e constituem obrigações legais, válidas, vinculantes e exequíveis, de acordo com os seus termos;
- (iii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (v) não se encontra e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente Contrato de Cessão não se encontram em estado de necessidade ou sob

coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(vi) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vii) foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Contrato de Cessão;

(viii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(ix) o Imóvel objeto dos Contratos de Locação possui o "habite-se" e o auto de vistoria do Corpo de Bombeiros válidos;

(x) tem ou protocolou pedido para obter todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, tal como desempenhadas na presente data, sendo elas válidas (ou em processo de obtenção, conforme o caso);

(xi) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e regulamentares necessários para tanto, não se encontrando impedida de realizar a cessão dos Créditos Imobiliários, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários;

(xii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em nome da Cedente, as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

(xiii) a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer disposições contidas em seus documentos societários; (b) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato de Cessão, do qual a Cedente seja parte ou aos quais esteja vinculado, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários e as CCI; (c) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Cedente ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos, em especial os Créditos Imobiliários e as CCI; e (d) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que afete a Cedente ou qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários e as CCI;

(xiv) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil Brasileiro, conforme condições estipuladas nos Contratos de Locação, respondendo a Cedente, ainda, pela validade, licitude, legalidade,

veracidade, legitimidade, regularidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão;

(xv) a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e as Locatárias Atuais e a Cessionária e a Nova Locatária;

(xvi) as CCI e os Créditos Imobiliários por elas representados são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão objeto deste Contrato de Cessão e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados às CCI e aos Créditos Imobiliários que representam;

(xvii) os Contratos de Locação representam relações contratuais existentes nos respectivos termos contratados e, exceto pelo envio das notificações e obtenção da respectiva anuência prévia das Locatárias Atuais, na forma do Anexo V deste Contrato, não há (a) qualquer inadimplemento que impeça o pagamento do fluxo de aluguéis ou afaste sua exigibilidade, total ou parcialmente; e (b) qualquer outra avença que impeça ou proíba, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária ou a emissão das CCI, sendo que as únicas condições impostas pelos Contratos de Locação para a cessão dos Créditos Imobiliários e emissão da CCI são a obtenção da prévia anuência das Locatárias Atuais e que tais atos não impliquem quaisquer modificações dos termos e condições ajustadas pelas partes nos respectivos Contratos de Locação;

(xviii) os Créditos Imobiliários oferecidos à Cessionária não são ou foram objeto (a) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte das Locatárias Atuais ou do Fiador; (b) de depósito judicial dos Créditos Imobiliários, no contexto de questionamentos feitos pelas Locatárias Atuais ou pelo Fiador; (c) de qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício pela Cessionária dos direitos relacionados às CCI ora cedidas; e (d) de qualquer compensação;

(xix) desconhece qualquer descumprimento (por si, seus administradores e empregados, agindo em nome e benefício da Cedente) às normas e legislação relacionados à segurança e medicina do trabalho, assim como aquelas relacionadas ao meio ambiente ("Legislação Socioambiental");

(xx) desconhece qualquer descumprimento (por si, seus administradores e empregados, agindo em nome ou em benefício da Cedente) às normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 ("Legislação Anticorrupção");

(xxi) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil Brasileiro; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil Brasileiro; (c) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil Brasileiro"); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da

Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos do artigo 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

(xxii) os Créditos Imobiliários não são objeto de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, exceto conforme previsto neste Contrato de Cessão;

(xxiii) revisou e concorda com as disposições contidas em todos os Documentos da Operação dos quais é signatária, bem como em relação às Cláusulas 1, 2, 3.1, 5, 6, 11, 12 e 19 do Termo de Securitização;

(xxiv) as demonstrações financeiras da Cedente com data base de 31 de dezembro de 2018 e com data base de 31 de dezembro de 2019 apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Cedente, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com a legislação e com a regulamentação aplicáveis; e

(xxv) cumpre tempestivamente com todas as suas obrigações tributárias (inclusive apresentação de declarações e pagamento de tributos e outros encargos), trabalhistas e previdenciárias, exceção feita àquelas que sejam contestadas de boa-fé por meio de medidas competentes, e em relação às quais provisões adequadas tenham sido constituídas e estejam refletidas em suas demonstrações financeiras.

4.2. Declarações e Garantias do Fiador: O Fiador neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:

(i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas eventualmente necessárias para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

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

(iii) a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (a) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado, ou a que seus bens estejam vinculados; (b) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(iv) a celebração dos Documentos da Operação não acarreta, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados pelo Fiador ou aos quais esteja vinculado, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade;

(v) está apto a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

- (vi) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (vii) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (viii) foi assessorado por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Contrato de Cessão;
- (ix) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistido por advogados durante toda a referida negociação;
- (x) revisou e concorda com as disposições contidas nos Documentos da Operação dos quais é signatário; e
- (xi) em atendimento à disposição contida no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, está ciente da cessão dos Créditos Imobiliários, e concorda em realizar todo e qualquer pagamento decorrente do Contrato de Locação Complementar diretamente à Cessionária.

4.3. Declarações e Garantias da Cessionária: A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:

- (i) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato de Cessão não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Cessionária seja parte ou interveniente ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Cessionária, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) seu estatuto social, bem como qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Cessionária ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, ainda que liminar, judicial ou arbitral em face da Cessionária; ou (d) qualquer obrigação anteriormente assumida;
- (iii) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
- (v) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à aquisição dos

Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(vi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

(vii) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro dos CRI;

(viii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições dos Documentos da Operação; e

(ix) conhece e cumpre (por si e por seus sócios, administradores e colaboradores) a Legislação Socioambiental e a Legislação Anticorrupção, assim como faz com que suas controladas e controladoras respeitem e cumpram a Legislação Socioambiental e Legislação Anticorrupção.

4.4. Validade das Declarações: As declarações prestadas pela Cedente e pelo Fiador nos itens 4.1 e 4.2 deste Contrato de Cessão, conforme o caso, deverão ser válidas, corretas e consistentes nesta data e na data de liberação do Valor da Cessão.

4.5. Fatos posteriores: A Cedente e/ou o Fiador deverão comunicar a Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas nos termos deste Contrato de Cessão não sejam mais válidas, corretas ou consistentes.

5. OBRIGAÇÕES DA CEDENTE E DO FIADOR

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

(i) ressaltado pelo disposto no item 2.10. e subitens seguintes acima, não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento;

(ii) informar a Cessionária sobre o recebimento de comunicação das Locatárias Atuais e/ou do Fiador, ou a ocorrência de quaisquer eventos que possam acarretar interrupção ou redução no fluxo dos pagamentos dos Créditos Imobiliários ou rescisão antecipada dos Contratos de Locação, imediatamente, mas em período não superior a 5 (cinco) Dias Úteis, após tomar conhecimento inequívoco de tal fato;

(iii) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas no item 4.1 acima até a data da subscrição e integralização dos CRI, e manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;

(iv) encaminhar o Seguro patrimonial e a Fiança Bancária à Cessionária;

- (v) enviar à Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o fim do mês de abril de cada ano, ou em prazo inferior caso exigido pela regulamentação em vigor, até a quitação dos CRI, cópia de suas demonstrações financeiras;
- (vi) informar à Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis acerca da celebração de qualquer aditamento aos Contratos de Locação, enviando-lhe cópia digitalizada de tal aditamento, sem prejuízo do disposto no item 2.10 e subitens seguintes acima, bem como qualquer anormalidade e descumprimento pelas Locatárias nos Contratos de Locação;
- (vii) cumprir tempestivamente com todas as suas obrigações tributárias (inclusive apresentação de declarações e pagamento de tributos e outros encargos), trabalhistas e previdenciárias, exceção feita àquelas que sejam contestadas de boa-fé por meio de medidas competentes, e em relação às quais provisões adequadas tenham sido constituídas e estejam refletidas em suas demonstrações financeiras;
- (viii) não contrair qualquer dívida, inclusive por meio da emissão de títulos de dívida, bem como realizar qualquer operação de securitização, exceto com relação a (a) Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) realizados de forma irrevogável e irreatável; ou (b) mútuos contraídos no valor individual ou agregado de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (ix) não constituir qualquer ônus ou gravames sobre os seus ativos, exceto conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (x) arcar com eventual inadimplemento pecuniário das Locatárias em 2 (dois) Dias Úteis, após comunicação da Cessionária, através de transferência dos recursos para Conta Centralizadora;
- (xi) não participar em outros projetos, veículos de investimento e/ou participações;
- (xii) encaminhar à Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, relatório contendo a indicação sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários, todo dia 20 (vinte) de cada mês, referente ao mês anterior;
- (xiii) cumprir e fazer com que cumpram todas as exigências formuladas pela Junta Comercial competente para o registro, na Junta Comercial, da Ata de Reunião de Diretoria da Cedente aprovando a celebração dos Documentos da Operação, sendo certo que quaisquer exigências deverão ser atendidas dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que os respectivos documentos forem disponibilizados para retirada na Junta Comercial competente, para manter os efeitos da retroatividade previstos no Art. 36 da Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994; e
- (xiv) transferir para Conta Centralizadora, quaisquer recursos recebidos indevidamente referente aos Créditos Imobiliários e seus acessórios, como multas de rescisão e demais penalidades, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

5.2. Obrigações do Fiador: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, o Fiador obriga-se a:

- (i) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas no item 4.2 acima até a data da subscrição e integralização dos CRI, e manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- (ii) não realizar nenhuma deliberação com o objetivo de ou tendente a alterar o objeto social da Cedente, nas suas assembleias gerais; e
- (iii) não exercer seu direito de voto, na Cedente, de forma contrária ao disposto nos Documentos da Operação.

6. EVENTOS DE RECOMPRA FACULTATIVA E COMPULSÓRIA, E INDENIZAÇÃO

6.1. Recompra Facultativa: Fica facultado à Cedente realizar, por livre iniciativa, a recompra total dos Créditos Imobiliários pelo Valor da Recompra Facultativa (conforme definido abaixo) observadas as seguintes regras ("Recompra Facultativa"):

- (i) a Recompra Facultativa deverá ser comunicada à Cessionária com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do efetivo pagamento ("Notificação de Recompra");
- (ii) a Recompra Facultativa deverá ser efetuada pelo saldo devedor dos CRI, respeitada a Atualização Monetária descrita no Termo de Securitização, conforme valor a ser apresentado pela Cessionária previamente ao pagamento, acrescido de prêmio incidente sobre o saldo devedor dos CRI na data do respectivo pagamento da Recompra Facultativa, correspondente a 1% (um por cento) *flat* sobre o Saldo Devedor dos CRI ("Prêmio" e "Valor de Recompra Facultativa", respectivamente).

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

6.1.2. Os montantes da Recompra Facultativa depositados na Conta Centralizadora serão utilizados para o Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.3. Não haverá incidência do Prêmio caso a Recompra Antecipada seja realizada com recursos decorrentes de desapropriação de qualquer uma das Unidades ou de indenização decorrente de Seguro.

6.2. Eventos de Recompra Compulsória: São considerados "Eventos de Recompra Compulsória" a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos:

- (i) descumprimento, pela Cedente e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, que não seja sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

- (ii) descumprimento, pela Cedente ou pelo Fiador, conforme aplicável, de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação de que sejam parte (incluindo, mas sem limitação, no caso do não pagamento dos tributos correspondentes conforme indicado no item 3.6 deste Contrato de Cessão, não envio das demonstrações financeiras da Cedente nos termos do item 5.1 (v) acima, bem como no caso de contratação de endividamento e constituição de ônus conforme indicado nos itens 5.1., (viii) e (ix), deste Contrato de Cessão), que não seja sanada em 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Cessionária, salvo se houver prazo de cura específico;
- (iii) a não recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva no prazo estabelecido nos itens 3.2.3 e 3.2.7 deste Contrato de Cessão;
- (iv) o questionamento, pela Cedente, ou pelo Fiador, quanto à validade e à eficácia do Contrato de Locação Complementar;
- (v) com relação ao Fiador e/ou à Cedente, liquidação, dissolução, extinção, decretação de falência ou pedido de autofalência; pedido por parte do Fiador e/ou da Cedente de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, se o Fiador e/ou a Cedente ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, ou processo semelhante, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (vi) exceto se de outra forma prevista neste Contrato de Cessão, a cessão não autorizada de quaisquer dos Contratos de Locação pelo Fiador e/ou pela Cedente;
- (vii) caso, por qualquer motivo, o Fiador se torne titular da propriedade de qualquer das Unidades, sem a prévia aprovação da Cessionária (por meio da Assembleia Geral de Titulares de CRI), exceto se, após a ocorrência de tal evento: (a) o Fiador ou suas respectivas controladas permanecerem como gestora das sociedades ou de outros veículos que detenham mais de 50% das quotas com direito a voto, no mínimo, de forma direta ou indireta, da(s) sociedade(s) resultantes das referidas operações; ou (b) mais de 50% dos votos, no mínimo, de forma direta ou indireta, da(s) sociedade(s) resultantes das referidas reestruturações, forem detidos por tais veículos. Nas hipóteses dos itens "a" e "b", o Contrato de Locação Complementar deverá permanecer em pleno vigor, com as obrigações de pagamento dos respectivos aluguéis sendo devidas por sociedade que cumpra os critérios descritos nos itens "a" e "b" acima;
- (viii) não cumprimento pela Cedente e/ou pelo Fiador de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado ou arbitral final e irrecorrível, exigível e não garantida em juízo, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas convertido com base no câmbio da moeda estrangeira, na data do descumprimento;
- (ix) existência de qualquer medida judicial ou ato administrativo irrecorrível ou relativamente ao qual não caibam recursos com efeito suspensivo, que afete de forma

parcial (com impacto negativo sobre os Créditos Imobiliários) ou total a validade ou exigibilidade dos Contratos de Locação ou dos CRI;

(x) qualquer alteração ou modificação do objeto social da Cedente que resulte em alteração relevante da atividade preponderante da Cedente e que, de alguma forma, tenha impacto negativo na capacidade da Cedente no cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação de que é parte;

(xi) comprovação de que quaisquer das declarações ou informações prestadas pela Cedente e/ou pelo Fiador neste Contrato de Cessão, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou nos demais Documentos da Operação eram, nas datas mencionadas no item 4.4, falsas, inconsistentes ou incorretas, em especial aquelas previstas na Cláusula Quarta deste Contrato de Cessão;

(xii) falta de cumprimento, pela Cedente e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação pecuniária firmada com instituições financeiras e/ou decorrente de operação realizada em mercado de capitais e/ou qualquer operação imobiliária, decorrente de qualquer operação de aquisição ou alienação de imóveis, no país e/ou no exterior, de valor superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;

(xiii) protestos de títulos por cujo pagamento seja responsável a Cedente e/ou o Fiador, na qualidade de devedores principais ou coobrigados, que somados ultrapassem o montante de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), salvo se for cancelado ou sustado dentro de 15 (quinze) Dias Úteis;

(xiv) na hipótese de extinção dos Créditos Imobiliários, sem que os critérios da cláusula 2.10 tenham sido atendidos;

(xv) Alteração aos Contratos de Locação, sem aprovação prévia em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(xvi) descumprimento, pela Cedente, das suas obrigações previstas na Cláusula Décima;

(xvii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não seja registrado no prazo estabelecido no item 9.2.1 desse Contrato de Cessão; e

(xviii) caso não seja encaminhado, pela Cedente à Cessionária, o relatório mencionado no item 5.1, "xii", observado o prazo de cura de 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados do recebimento pela Cedente de notificação pela Cessionária nesse sentido.

6.2.1. A Cedente se obriga a informar a Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória prontamente e em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ocorrência (ou da data em que tiver conhecimento da ocorrência, conforme o caso) de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória.

6.2.2. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, a Cessionária deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no prazo de

2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação da Cedente sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, ou da data em que tomar ciência da ocorrência dos referidos eventos, para deliberar a respeito da obrigação de a Cedente recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Recompra Compulsória"). Caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada neste item não seja instalada por falta de quórum, em primeira e segunda convocação, observados os quóruns de instalação previstos no Termo de Securitização, ou não haja deliberação por Assembleia Geral de Titulares de CRI por qualquer outro motivo, a Cedente não ficará obrigada a realizar a Recompra Compulsória e os CRI não serão objeto de Resgate Antecipado. Caso haja deliberação pela Recompra Compulsória, tal Recompra Compulsória deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido. Deverão ser observados os quóruns previstos no Termo de Securitização para aprovar a Recompra Compulsória.

6.2.3. Deliberada a Recompra Compulsória em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Cedente deverá pagar à Cessionária o valor equivalente ao Saldo Devedor dos CRI ("Valor de Recompra Compulsória"), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Assembleia Geral de Titulares dos CRI que declarar a obrigação de Recompra Compulsória, independentemente da quantidade ou do valor dos Créditos Imobiliários, reconhecendo que o Valor de Recompra Compulsória é devido independentemente da quantidade, do valor ou da existência, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, em razão de a Cessionária ter desembolsado o Valor da Cessão, em favor da Cedente, no pressuposto de os Créditos Imobiliários serem válidos, eficazes, exequíveis e suficientes para o pagamento da amortização e dos juros dos CRIs.

6.3. Responsabilidade Civil da Cedente pela existência e validade dos Créditos Imobiliários e do Contrato de Cessão: Até a amortização integral dos CRI, a Cedente indenizará a Cessionária no Valor da Indenização (abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos eventos previstos nos Arts. 182 e 295 do Código Civil, bem como qualquer um dos seguintes eventos ("Evento de Indenização"):

- (a) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade deste Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte;
- (b) caso os Créditos Imobiliários sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais;
- (c) caso este Contrato de Cessão seja resilido, rescindido ou de qualquer forma resolvidos por culpa ou dolo do Cedente; e/ou
- (d) caso, cumulativamente, (a) seja implementada a Condição Suspensiva; (b) o Contrato de Locação Complementar seja parcial ou integralmente declarado nulo ou inexistente ou, se anulável, não seja devidamente convalidado; e (c) tal invalidação ou declaração de inexistência implique na somatória dos Créditos Imobiliários ser inferior ao Saldo Devedor dos CRI.

6.3.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Indenização, a Cedente pagará à Cessionária indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Saldo Devedor dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI

devida até a data de pagamento da referida indenização e de eventuais encargos, calculado *pro rata temporis* na forma do Termo de Securitização ("Valor da Indenização" e "Indenização", respectivamente).

6.3.2. Após o efetivo pagamento da Indenização, a Cedente se sub-rogará à Cessionária em todos direitos e obrigações decorrentes ou relacionados aos Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

6.3.3. A Indenização será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Indenização.

6.3.4. A obrigação do pagamento do Valor de Recompra Compulsória exclui a obrigação do pagamento da Indenização e vice-versa.

6.4. Alocação dos riscos de desconstituição do lastro: As hipóteses de indenização descritas na Cláusula 6.3 acima configuram a assunção, pela Cedente, dos respectivos riscos nela descritos, em benefício da Cessionária, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária os valores devidos, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência.

7. ARRECADAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1. Administração: A administração e cobrança dos Créditos Imobiliários será inicialmente exercida pela Cessionária ou terceiro por ela contratado, às expensas da Cedente, sem qualquer custo ou despesa imputável à Cessionária ou aos Titulares do CRI, cabendo à Cessionária, até a integral, plena e eficaz quitação dos CRI:

- (i) monitorar a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários com base nas informações fornecidas pela Cedente, até a respectiva data de vencimento ou do integral pagamento;
- (ii) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários com base nas informações fornecidas pela Cedente, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e na Escritura de Emissão de CCI;
- (iii) informar imediatamente à Cedente quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento das Locatárias Atuais e/ou da Nova Locatária, em conformidade com o relatório a ser apresentado pela Cedente;
- (iv) inserir as informações relacionadas à execução das tarefas aqui previstas em relatório a ser encaminhado ao Agente Fiduciário, responsável pelo acompanhamento do patrimônio separado dos CRI; e
- (v) receber de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelas Locatárias Atuais e pela Nova Locatária por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de liquidação antecipada dos débitos ou de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos e/ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência da Cedente.

7.1.1. Caso receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora da Cessionária em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

7.1.2. Não obstante o disposto no item 7.1 acima, a Cedente deverá transferir a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários para Cessionária, em até 30 (trinta) dias após recebimento de notificação neste sentido, caso o serviço de administração dos créditos seja prestado com recorrentes inconsistências comprovadamente apontadas via notificação por mais de 3 (três) meses e, tais inconsistências acarretem em prejuízos à Cessionária.

7.1.3. Na hipótese do item 7.1.2 acima, os custos e despesas adicionais para realização dos serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários incorridos pela Cessionária ou qualquer terceiro que venha a ser contratado pela Cessionária para realizar tais atividades serão devidos pela Cedente, a qual deverá escolher entre 3 (três) prestadores de serviços indicados pela Cessionária.

7.1.4. Caso a Cedente não indique o prestador de serviços de sua preferência em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de apresentação da lista tríplice pela Cessionária, então a Cessionária: (i) estará livre para contratar qualquer dos prestadores de serviço da lista tríplice para realizar os serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários; e (ii) poderá descontar os valores relativos a esta contratação dos valores a que a Cedente faça jus nos termos deste Contrato de Cessão.

7.1.5. A Cedente obriga-se a cooperar com a Cessionária para o regular exercício das suas atividades, inclusive, se for o caso, as atividades de administração dos Créditos Imobiliários, prestando as informações e documentos que lhes sejam razoavelmente solicitados para tal finalidade.

8. DESPESAS

8.1. Despesas: Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita e a emissão dos CRI serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, respeitadas as retenções da Cláusula 3.1.1 acima e a Cláusula 8.1.1 abaixo, nas quais incluem-se as seguintes ("Despesas"):

(i) todos os emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 (segmento CETIP UTMV) relativos tanto às CCI quanto aos CRI, a serem descontadas, pela Cessionária, do pagamento do Valor da Cessão ou pagas diretamente pela Cedente, conforme o caso;

(ii) remuneração da Cessionária pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 108.083,05 (cento e oito mil, oitenta e três reais e cinco centavos), a ser paga à Cessionária no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização). A referida despesa já está acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(iii) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Cessionária, no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), corrigido anualmente, pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, apurado e divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) a ser descontada, pela Cessionária, do pagamento do Valor da Cessão, e as demais pagas mensalmente por meio do Fundo de Despesas, sendo que tais valores serão computados no âmbito do Valor da Cessão, nos termos do disposto no item 8.1.1 abaixo, de tal forma que poderão ser descontados do valor remanescente dos Créditos Imobiliários pagos em cada mês, após o pagamento da parcela mensal dos CRI devida pela Cessionária. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) ("Custo de Administração");

(iv) adicionalmente a despesa prevista no item "iii", acima, será devido à Cessionária, o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por cada Data de Integralização dos CRI, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (exclusive) a ser descontada, pela Cessionária, do pagamento do Valor da Cessão. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a R\$ 6.000,00 (seis mil reais) em parcelas anuais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA/IBGE, na mesma periodicidade dos Créditos Imobiliários, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) e será descontada, pela Cessionária, do pagamento do Valor da Cessão, sendo que tais valores serão computados no âmbito do Valor da Cessão, nos termos do disposto no item 8.1.1 abaixo, de tal forma que as demais parcelas poderão ser descontadas do valor remanescente dos Créditos Imobiliários pagos, após o pagamento da parcela dos CRI devida pela Cessionária. O pagamento dos valores será acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, (a) pela implantação e registro das CCI, parcela única no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser descontada, pela Cessionária, do pagamento do Valor da Cessão e paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, a remuneração de R\$ 3.000,00 (três mil reais) anuais, devendo a primeira parcela ser descontada, pela Cessionária, do pagamento do Valor da Cessão e paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais nas mesmas data dos anos subsequentes, até a quitação integral dos CRI, nos termos do disposto no item 8.1.1 abaixo, de tal forma que poderão ser descontados do valor remanescente dos Créditos Imobiliários pagos em cada mês, após o pagamento da parcela mensal dos CRI devida pela Cessionária, (c) por eventual aditamento das CCI, será devida parcela única de R\$ 1.000,00 (mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3, corrigidas anualmente pelo IPCA. O pagamento dos valores devidos no âmbito deste subitem “(vi)” será acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) remuneração, devida ao Agente Fiduciário (a) a título de implantação a parcela única de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, (b) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, no valor anual de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), devendo a primeira parcela ser descontada, pela Cessionária, do pagamento do Valor da Cessão e paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), corrigidas anualmente pelo IPCA, arcadas nos termos do disposto no item 8.1.1 abaixo. O pagamento dos valores devidos no âmbito desta alínea “(vii)” será acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento. Adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, as despesas extraordinárias descritas no Termo de Securitização;

(viii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, para fins de ressarcimento de custos com a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se

efetivar, execução de garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas” à Securitizadora;

(ix) no caso de inadimplemento da Securitizadora com relação às suas obrigações assumidas no Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário dos CRI venha comprovadamente incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência;

(x) a remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário dos CRI, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido;

(xi) não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Instituição Custodiante a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente;

(xii) a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais) por ano, a ser pago até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido

até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação acumulada do IPCA desde a primeira integralização dos CRI ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(xiii) remuneração do Coordenador Líder, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização). A referida despesa já está acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Coordenador Líder, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(xiv) remuneração do assessor legal, no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do assessor legal, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(xv) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Cedente, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xvi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares de CRI, bem como despesas relacionadas à estruturação e à distribuição da Oferta Restrita;

(xvii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação, conforme previsto no item 2.10.9;

(xviii) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as

referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xix) despesas com quaisquer emolumentos relacionados à B3 (segmento CETIP UTMV) e ANBIMA.

8.1.1. Fica a Cessionária autorizada a deduzir do Valor da Cessão o montante necessário para fins de pagamento das Despesas *flat*, constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, sendo que as despesas recorrentes serão arcadas pelos Créditos Imobiliários em conjunto com o Fundo de Despesas.

8.1.2. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Cessionária, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante e/ou o Escriturador continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas nesta Cláusula Oitava, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

8.1.3. O Custo de Administração será custeado pela diferença entre o valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora e o valor da parcela dos CRI, e, na sua insuficiência, pelo Fundo de Reserva ou pelos recursos do Patrimônio Separado.

8.1.4. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso os recursos do Fundo de Despesa ou, alternativamente, do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares de CRI arcarão com o Custo de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto à Cedente após a realização do Patrimônio Separado.

8.2. Despesas adicionais: Quaisquer Despesas recorrentes não mencionadas no item 8.1 acima, e relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta Restrita, serão arcadas nos termos do item 8.1.1 acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Cessionária, necessárias ao exercício pleno de sua função ("Despesas Não-Recorrentes"): (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

8.3. Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida pelo Cedente à Cessionária, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Cessionária dedicados a tais atividades, corrigidos a

partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, a ser arcada da forma prevista no item 8.1.2 acima. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R\$10.000,00 (dez mil reais). Também deverão ser arcados da forma prevista no item 8.1.2 acima, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

8.3.1. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) à rescisão antecipada dos Contratos de Locação e o consequente Resgate Antecipado dos CRI.

8.4. Reembolso: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Cessionária, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Cedente, mediante o aporte de recursos na Conta Centralizadora observado que, em nenhuma hipótese a Cessionária possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

8.5. Execução: Na hipótese de eventual insuficiência de recursos no Fundo de Despesa e também no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Cessionária poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta Centralizadora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

8.6. Transferência de recursos à Cedente: Caso, após o pagamento da totalidade dos valores devidos a título de amortização e juros dos CRI e dos custos e Despesas do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos, incluindo seus rendimentos, devem ser restituídos pela Cessionária à Cedente, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Cessionária na Conta da Cedente, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

8.7. Obrigação de Indenização: A Cedente e o Fiador obrigam-se a manter indene e a indenizar a Cessionária, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer Despesa extraordinária comprovadamente incorrida pela Cessionária, e desde que decorra de obrigação da Cedente, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida diretamente em decorrência: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando, ao caso das declarações acima prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Operação; ou (iii) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Cedente, Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Imóveis, as Unidades, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Cessionária do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Cessionária na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação,

podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Cessionária ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, o CRI e os direitos e prerrogativas da Cessionária definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Tal pagamento será realizado pela Cedente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação escrita neste sentido, acompanhada das comprovações aqui exigidas.

8.7.1. O pagamento de qualquer indenização referida no item 8.7. acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Cessionária, conforme aplicável, dentro de 05 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Cedente de comunicação por escrito da Cessionária, indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas no item 8.7 acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Cessionária, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

9. GARANTIAS

9.1. Garantias: Em garantia ao adimplemento: (i) das obrigações assumidas pela Cedente nesse Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e Indenização; e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias prestadas pela Cedente, previstas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias: (a) alienação fiduciária da fração ideal correspondente a 30% (trinta por cento) de todas as Unidades ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças*", celebrado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Cessionária, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"); (b) coobrigação da Cedente, conforme Cláusula 9.3 abaixo; (c) fiança do Fiador, conforme Cláusula 9.4 e seguintes abaixo; (d) Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 3.2.5 acima; e (e) Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 3.2 acima (conjuntamente, "Garantias").

9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis: A Alienação Fiduciária de Imóveis será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e dos seus registros no(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis competente(s), sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

9.2.1. O Contrato de Alienação Fiduciária deverá ser registrado no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do pagamento do Valor da Cessão, prorrogável por até 60 (sessenta) dias corridos desde que a Cedente esteja cumprindo com todas as exigências feitas pelo respectivo cartório de registro de imóveis e mantida a mesma prioridade da prenotação original.

9.2.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá conter (i) o valor do principal da dívida; (ii) o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; (iii) a taxa de juros e os encargos incidentes; (iv) a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição; (v) a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; (vi) a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; e (vii) a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27 da Lei nº 9.514/97.

9.3. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá de forma solidária, pela solvência das Locatárias, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários objeto da Cessão, sem prejuízo das demais obrigações da Cedente previstas neste instrumento ("Coobrigação").

9.3.1. Em razão da Coobrigação, a Cedente estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários, respondendo solidariamente entre si e entre as Locatárias em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas neste Contrato de Cessão.

9.3.2. A Cedente deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até 5 (cinco) dias corridos ao recebimento de qualquer notificação ou comunicação enviada pela Cessionária neste sentido, observado que, mensalmente, a Cessionária poderá se utilizar do Fundo de Reserva para exercer a referida Coobrigação.

9.3.3. Na eventual existência de sobejo de alugueis, por intermédio de uma ação revisional, após pagamento dos CRI, este sobejo deverá ser devolvido para a Cedente.

9.3.4. Na insuficiência de alugueis decorrentes dos Contratos de Locação Vigentes, entrará em vigor o Contrato de Locação Complementar e, caso os valores devidos não sejam pagos via tal Contrato de Locação Complementar, será executada a Fiança, nos termos da Cláusula 9.4 abaixo.

9.4. Fiança: O Fiador, neste ato, outorga a fiança, assumindo-se como fiador, em caráter solidário com a Cedente, sem quaisquer benefícios de ordem, quanto ao adimplemento das Obrigações Garantidas, e renunciando expressamente aos direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro e artigos 130 e 794 no Código de Processo Civil Brasileiro ("Fiança"). A Fiança deve ser honrada, impreterivelmente, até o 1º (primeiro) Dia Útil, após a ciência do Fiador, sobre o inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 9.4.2 abaixo.

9.4.1. A ocorrência de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas deverá ser informada, imediatamente, à Cedente e ao Fiador, mediante notificação, via e-

mail e com comprovação de leitura ou por meio de aviso de recebimento ou protocolo, pela Cessionária, nos termos deste Contrato de Cessão.

9.4.2. Em decorrência da Fiança, o Fiador responde como fiador e principal pagador, pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários, tudo nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, do seu reajuste monetário, dos juros convencionais, dos juros moratórios, das multas contratuais (incluindo, sem limitação, a multa prevista nos Contratos de Locação) e legais, enfim, por todos os encargos imputáveis às Locatárias, conforme aplicável.

9.4.3. O Fiador reconhece que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma, e que, portanto, não é terceiro alheio às obrigações, principais e acessórias atualmente devidas ou que possam ser devidas no futuro no âmbito da Emissão dos CRI.

9.4.4. Na hipótese de atraso de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Cedente, o Fiador, via transferência bancária, no prazo mencionado na Cláusula 9.4 acima, deverá realizar o pagamento em nome da Cedente, arcando com o montante correspondente a cada uma das prestações em mora, com todos os seus acessórios.

9.4.5. Fica assegurado ao Fiador o direito de regresso contra a Cedente caso ela venha a inadimplir qualquer obrigação perante a Cessionária, podendo propor contra a Cedente todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela de Crédito Imobiliário inadimplido à Cessionária, o Fiador se sub-rogará automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas de Créditos Imobiliários pagas, observado, entretanto, que o Fiador desde já concorda e obriga-se a somente exigir e/ou demandar qualquer valor da Cedente somente após a Cessionária ter recebido todos os valores devidos nos termos dos Documentos da Operação.

9.4.6. A Fiança constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos Documentos da Operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas, devendo o Fiador cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança sem oposição de qualquer exceção ou objeção.

9.4.7. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Documentos da Operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Garantidas, por qualquer razão, o Fiador responderá, como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito desta Fiança, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis.

9.4.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Cessionária, dos prazos para execução da Fiança e da coobrigação não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser executada e exigida pela Cessionária, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

9.5. Execução das Garantias: As Garantias serão executadas tantas vezes quantas forem necessárias, respeitados os procedimentos específicos previstos nos respectivos instrumentos que as formalizam.

10. GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

10.1. Guarda dos Documentos: As Partes estabelecem o seguinte quanto à guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a constituição dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios"):

(i) A Cedente será a responsável pela custódia e guarda da via original dos Contratos de Locação, eventuais aditamentos e de toda a documentação que esteja em sua posse ou sob seu controle em decorrência da constituição e formalização dos Contratos de Locação; e

(ii) A Cessionária será a responsável pela custódia e guarda: (a) de cópias dos Contratos de Locação, as quais deverão ser entregues pela Cedente à Cessionária nesta data; (b) via original do Contrato de Cessão; (c) via original do Termo de Securitização, e (d) via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

10.1.1. Os Documentos Comprobatórios deverão ser guardados pela respectiva Parte responsável pelo prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da data na qual tiverem sido quitados todos os valores devidos aos Titulares dos CRI, ou por prazo superior se assim exigido pela legislação aplicável.

10.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: As Partes, conforme respectivas responsabilidades, entregarão os Documentos Comprobatórios à outra Parte, no local por esta indicado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação expressa neste sentido, ou por prazo inferior, se necessário, para o exercício, pela Cessionária, de seus direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários, inclusive, mas sem limitação, em juízo. O prazo acima poderá ser razoavelmente prorrogado em função do número de Documentos Comprobatórios objeto de solicitação, ou reduzido, caso a Parte precise dos Documentos Comprobatórios para atendimento de alguma determinação judicial, de autoridade governamental, ou ainda, para responder a alguma notificação extrajudicial que lhe for endereçada, em prazo para resposta inferior ao previsto nesta cláusula.

11. REGISTRO DESTES CONTRATO DE CESSÃO

11.1. Registro do Contrato de Cessão: A Cedente deverá, às suas expensas, registrar este Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizados nos domicílios ou sedes das Partes signatárias, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração deste Contrato de Cessão, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

12. PENALIDADES

12.1. Penalidades: O inadimplemento, pela Cedente, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i)

juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor total do pagamento em atraso.

13. PRAZO DE VIGÊNCIA

13.1. Prazo de Vigência: Este Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral quitação dos CRI.

14. MANIFESTAÇÃO PRÉVIA DOS TITULARES DE CRI

14.1. Manifestação dos Titulares de CRI: Para as matérias descritas no Termo de Securitização, deverá haver prévia manifestação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização. Fica desde já acordado que o Termo de Securitização não poderá prever a necessidade de manifestação prévia dos Titulares dos CRI em relação a matérias para as quais tal manifestação tenha sido dispensada neste Contrato.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, deverão ser encaminhados pelas Partes para os seguintes endereços, admitida a possibilidade de envio por e-mail:

Se para a Cedente:

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Visconde de Pirajá nº 430, sala 802, Ipanema

CEP 22410-003, Rio de Janeiro - RJ

At.: Carlos Eduardo Valente de Oliveira

E-mail: secretaria@cevalente.com.br

Se para a Cessionária:

TRUE SECURITIZADORA S.A

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar

Conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000

At.: Arley Custódio Fonseca

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Se para o Fiador:

CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA

Rua Nascimento Silva nº 163, apartamento 501, Ipanema

CEP 22421-020, Rio de Janeiro - RJ

E-mail: secretaria@cevalente.com.br

15.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão serão consideradas eficazes quando entregues à pessoa a ser notificada, mediante protocolo

ou “aviso de recebimento” expedido por meio eletrônico ou pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

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

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

15.4. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita: (i) por escrito, assinada pelas Partes; e registrada nos termos deste Contrato de Cessão; e (ii) após obtenção da anuência dos Titulares de CRI, exceto quando (a) da necessidade de atendimento de exigências da B3 (segmento CETIP UTM), CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais ou regulamentares; (b) da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (c) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; e/ou (d) da substituição do lastro dos CRI em razão da vigência do Contrato de Locação Complementar com relação às Unidades para as quais tenha sido verificada a Condição Suspensiva, na forma do item 2.10 acima.

15.4.1. A Cessionária obriga-se, na hipótese de transferência das CCI a terceiros, a fazer com que o cessionário se obrigue a observar os termos e condições deste Contrato de Cessão mediante a celebração de aditamento a este Contrato de Cessão.

15.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

15.6. Não Compensação: Será vedado à Cedente compensar quaisquer créditos que tenha ou venha a deter em face da Cessionária com qualquer obrigação de pagar assumida pela Cedente em face da Cessionária no âmbito deste Contrato de Cessão.

15.7. Invalidade de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos, mediante a aprovação dos Titulares de CRI. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

15.8. Acordo entre as Partes: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.

15.9. Dia(s) Útil(eis): Entende-se por “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional ou como feriado na República Federativa do Brasil.

16. LEGISLAÇÃO E FORO

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

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 11 de março de 2020.

[SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

(Página de assinaturas 01/04 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado em 11 de março de 2020 entre Maxi I Empreendimentos Imobiliários S.A., como cedente, True Securitizadora S.A., como cessionária, e Carlos Eduardo Valente de Oliveira, como fiador)

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Cedente e Coobrigada

Nome:

Cargo:


Carlos Eduardo Valente de Oliveira
Diretor-Presidente



Nome: GUSTAVO RODRIGUES VALENTE DE OLIVEIRA

Cargo: 126.002.649-79

(Página de assinaturas 02/04 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado em 11 de março de 2020 entre Maxi I Empreendimentos Imobiliários S.A., como cedente, True Securitizadora S.A., como cessionária, e Carlos Eduardo Valente de Oliveira, como fiador)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

Nome:

Cargo:

Rodrigo Vinicius dos Santos
RG: 35.018.142-1
CPF: 320.119.888-96

Nome:

Cargo:

Rodrigo Henrique Botani
CPF: 224.171.888-21
RG: 29.522.998-6

(Página de assinaturas 03/04 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado em 11 de março de 2020 entre Maxi I Empreendimentos Imobiliários S.A., como cedente, True Securitizadora S.A., como cessionária, e Carlos Eduardo Valente de Oliveira, como fiador)



CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA

Fiador

Carlos Eduardo Valente de Oliveira
Diretor-Presidente

(Página de assinaturas 04/04 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado em 11 de março de 2020 entre Maxi I Empreendimentos Imobiliários S.A., como cedente, True Securitizadora S.A., como cessionária, e Carlos Eduardo Valente de Oliveira, como fiador)

Testemunhas:

1.



Nome:

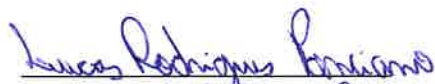
RG:

CPF: **Fernanda G. R. dos Santos**

RG: 13183447-5

CPF: 107.104.217-37

2.



Nome: **Lucas Rodrigues Peres**

RG: 28448006-1

CPF: 156 327 967-36

ANEXO I

UNIDADES	MATRÍCULA DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO / RJ
1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º e 7º pavimentos e área de terraço aberto do Imóvel	64.444

ANEXO II

CCIs

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 11 de março de 2020.
-------------------------------	--

SÉRIE	274	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	-----	--------	-----	-------------	-------------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48 Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Bloco B, sala 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-002

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: ASSOCIAÇÃO CONGREGAÇÃO DE SANTA CATARINA – CASA DE SAÚDE SÃO JOSÉ							
CNPJ: 60.922.168/0003-48							
ENDEREÇO: Rua Macedo Sobrinho, 21, Humaitá							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.271-080

4. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" ("Contrato de Locação"), cujo objeto principal é a locação do 1º e 2º pavimentos do Edifício BMA Corporate, situado no Largo do Ibam, nº 1, bairro do Humaitá, Rio de Janeiro - RJ, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses contados a partir de 1º de julho de 2018 e com término previsto para 31 de junho de 2028, conforme previsto no Contrato de Locação. O valor mensal da locação é de R\$ 210.289,15 (duzentos e dez mil, duzentos e oitenta e nove reais e quinze centavos) em 2019, R\$ 235.029,05 (duzentos e trinta e cinco mil, vinte e nove reais e cinco centavos) em 2020, R\$ 259.768,95 (duzentos e cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e oito reais e noventa e cinco centavos) em 2021, e R\$ 284.508,85 (duzentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e oito reais e oitenta e cinco centavos) a partir de 2022, sendo que para esta CCI o valor de locação será referente a 30% (trinta por cento) dos valores acima descritos, ou seja, R\$65.210,50 (sessenta e cinco mil, duzentos e dez reais e cinquenta centavos) em 2019, R\$ 72.882,32 (setenta e dois mil oitocentos e oitenta e dois reais e trinta e dois centavos) em 2020, R\$80.554,14 (oitenta mil quinhentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos) em 2021, e R\$88.225,97 (oitenta e oito mil, duzentos e vinte e cinco mil reais e noventa e sete centavos) a partir de 2022.							

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$8.366.123,81 (oito milhões, trezentos e sessenta e seis mil cento e vinte e três reais e oitenta e um centavos), que refere-se a 30% (trinta por cento) do total dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação.
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 30% (trinta por cento) do valor total dos créditos imobiliários descritos no Contrato de Locação.
7. GARANTIAS: Esta CCI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.

8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
ENDEREÇO: Largo do Ibam, n 1, bairro do Humaitá				
COMPLEMENTO	1º e 2º pavimentos	Rio de Janeiro	RJ	CEP: 22.271-070
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro			
Nº MATRÍCULA	64.444			

9. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	120 (cento e vinte) meses, a contar de 1º de julho de 2018, vencendo-se, portanto, em 31 de junho de 2028.
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$210.289,15 (duzentos e dez mil, duzentos e oitenta e nove reais e quinze centavos) em 2019, R\$ 235.029,05 (duzentos e trinta e cinco mil, vinte e nove reais e cinco centavos) em 2020, R\$ 259.768,95 (duzentos e cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e oito reais e noventa e cinco centavos) em 2021, e R\$ 284.508,85 (duzentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e oito reais e oitenta e cinco centavos) a partir de 2022, sendo que para esta CCI o valor de locação será referente a 30% (trinta por cento) dos valores acima descritos, ou seja, R\$65.210,50 (sessenta e cinco mil, duzentos e dez reais e cinquenta centavos) em 2019, R\$ 72.882,32 (setenta e dois mil oitocentos e oitenta e dois reais e trinta e dois centavos) em 2020, R\$80.554,14 (oitenta mil quinhentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos) em 2021, e R\$88.225,97 (oitenta e oito mil, duzentos e vinte e cinco mil reais e noventa e sete centavos) a partir de 2022.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor em atraso, devidamente corrigido pelo IPCA, e acrescidos de juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor total do débito em atraso apurado. Os juros de mora e a atualização monetária serão calculados <i>pro rata die</i> pelo período entre a data de vencimento do valor devido e a data do seu efetivo pagamento.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Anual, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - IBGE.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal.
LOCAL DE PAGAMENTO:	Na forma descrita no Contrato de Locação.
GARANTIA:	Seguro fiança emitido pela Pottencial Seguradora S.A., no valor de R\$ 3.414.106,20 (três milhões, quatrocentos e quatorze mil cento e seis reais e vinte centavos).

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 11 de março de 2020.
-------------------------------	--

SÉRIE	273	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	-----	--------	-----	-------------	-------------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Bloco B, sala 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-002

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: BARBOSA MUSSNICH & ARAGÃO							
CNPJ: 00.450.968/0001-10							
ENDEREÇO: Largo do Ibam, nº 1, Humaitá							
COMPLEMENTO	3º, 4º, 5º andar (parte), e 6º andar (parte)	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.271-070

4. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" ("Contrato de Locação"), cujo objeto principal é a locação do 3º (terceiro), 4º (quarto), 5º (quinto), 6º (sexto) pavimentos e área de terraço aberto do Edifício BMA Corporate, situado no Largo do Ibam, nº 1, bairro do Humaitá, Rio de Janeiro - RJ, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses contados a partir de 1º de janeiro de 2018 e com término previsto para 31 de dezembro de 2027, conforme previsto no Contrato de Locação. O valor mensal da locação é de R\$ 291.925,20 (duzentos e noventa e um mil, novecentos e vinte e cinco reais e vinte centavos) nos primeiros 3 (três) anos de vigência, passando para R\$ 396.184,20 (trezentos e noventa e seis mil cento e oitenta e quatro reais e vinte centavos) a partir do 4º (quarto) ano, sendo que para esta CCI o valor de locação será referente a 30% (trinta por cento) dos valores descritos, ou seja, R\$93.692,66 (noventa e três mil seiscentos e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos) nos primeiros 3 (três) anos de vigência e R\$127.154,33 (cento e vinte e sete mil cento e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos) a partir do 4º (quarto) ano.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 11.490.736,01 (onze milhões, quatrocentos e noventa mil, setecentos e trinta e seis reais e um centavo), que refere-se a 30% (trinta por cento) do total dos créditos imobiliários do Contrato de Locação.							
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 30% (trinta por cento) do valor total dos créditos imobiliários descritos no Contrato de Locação.							
7. GARANTIAS: Esta CCI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.							

8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
ENDEREÇO: Edifício BMA Corporate, situado no Largo do Ibam, nº 1, bairro do Humaitá				
COMPLEMENTO	3º (terceiro), 4º (quarto), 5º (quinto) e 6º (sexto) pavimentos	Rio de Janeiro	RJ	CEP: 22.271-070
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro			
Nº MATRÍCULA	64.444			

9. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	120 (cento e vinte) meses, a contar de 1º de janeiro de 2018, vencendo-se, portanto, em 31 de dezembro de 2027.
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$ 291.925,20 (duzentos e noventa e um mil, novecentos e vinte e cinco reais e vinte centavos) nos primeiros 3 (três) anos de vigência, passando para R\$ 396.184,20 (trezentos e noventa e seis mil cento e oitenta e quatro reais e vinte centavos) a partir do 4º (quarto) ano, sendo que para esta CCI o valor de locação será referente a 30% (trinta por cento) dos valores descritos, ou seja, R\$93.692,66 (noventa e três mil seiscentos e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos) nos primeiros 3 (três) anos de vigência e R\$127.154,33 (cento e vinte e sete mil cento e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos) a partir do 4º (quarto) ano.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor em atraso, devidamente corrigido pelo IPCA, e acrescidos de juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor total do débito em atraso apurado. Os juros de mora e a atualização monetária serão calculados <i>pro rata die</i> pelo período entre a data de vencimento do valor devido e a data do seu efetivo pagamento.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Anual, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - IBGE.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal.
LOCAL DE PAGAMENTO:	Na forma descrita no Contrato de Locação.
GARANTIA:	Fiança bancária.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 11 de março de 2020.
-------------------------------	--

SÉRIE	274	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	-----	--------	-----	-------------	-------------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Bloco B, sala 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-002

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: BARBOSA MUSSNICH & ARAGÃO							
CNPJ: 00.450.968/0001-10							
ENDEREÇO: Largo do Ibam, nº 1, Humaitá							
COMPLEMENTO	7º andar (parte)	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.271-070

4. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" ("Contrato de Locação"), cujo objeto principal é a locação de parte do 7º (sétimo) pavimento do Edifício BMA Corporate, situado no Largo do Ibam, nº 1, bairro do Humaitá, Rio de Janeiro - RJ, pelo prazo de 114 (cento e catorze) meses contados a partir de 1º de julho de 2018 e com término previsto para 31 de dezembro de 2027, conforme previsto no Contrato de Locação. O valor mensal da locação é de R\$ 12.496,31 (doze mil quatrocentos e noventa e seis reais e trinta e um centavos) durante os 5 (cinco) primeiros anos, e R\$ 16.959,27 (dezesseis mil novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e sete centavos) a partir do 6º (sexto) ano, sendo que para esta CCI o valor de locação será referente a 30% (trinta por cento) dos valores acima descritos, ou seja, R\$ 3.748,89 (três mil setecentos e quarenta e oito reais e oitenta e nove centavos) durante os 5 (cinco) primeiros anos e R\$ 5.087,78 (cinco mil e oitenta e sete reais e setenta e oito centavos) a partir do 6º (sexto) ano.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 423.357,01 (quatrocentos e vinte e três mil trezentos e cinquenta e sete reais e um centavo), que refere-se a 30% (trinta por cento) do total dos créditos imobiliários do Contrato de Locação.							
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 30% (trinta por cento) do valor total dos créditos imobiliários descritos no Contrato de Locação.							
7. GARANTIAS: Esta CCI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.							

8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO: Edifício BMA Corporate, situado no Largo do Ibam, nº 1, bairro do Humaitá							

COMPLEMENTO	7º pavimento	Rio de Janeiro	RJ	CEP: 22.271-070
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro			
Nº MATRÍCULA	64.444			

9. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	114 (cento e catorze) meses contados a partir de 1º de julho de 2018 e com término previsto para 31 de dezembro de 2027.
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$ 12.496,31 (doze mil quatrocentos e noventa e seis reais e trinta e um centavos) durante os cinco primeiros anos, e R\$ 16.959,27 (dezesseis mil novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e sete centavos) a partir do sexto ano, sendo que para esta CCI o valor de locação será referente a 30% (trinta por cento) dos valores acima descritos, ou seja, R\$ 3.748,89 (três mil setecentos e quarenta e oito reais e oitenta e nove centavos) durante os 5 (cinco) primeiros anos e R\$ 5.087,78 (cinco mil e oitenta e sete reais e setenta e oito centavos) a partir do 6º (sexto) ano.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor em atraso, devidamente corrigido pelo IPCA, e acrescidos de juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor total do débito em atraso apurado. Os juros de mora e a atualização monetária serão calculados <i>pro rata die</i> pelo período entre a data de vencimento do valor devido e a data do seu efetivo pagamento.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Anual, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - IBGE.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal.
LOCAL DE PAGAMENTO:	Na forma descrita no Contrato de Locação.
GARANTIA:	Fiança bancária.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 11 de março de 2020.
-------------------------------	--

SÉRIE	273	NÚMERO	004	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	-----	--------	-----	-------------	-------------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48 Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Bloco B, sala 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-002

3. DEVEDOR:							
NOME: CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA							
CPF: 403.414.299-53							
ENDEREÇO: Rua Visconde de Pirajá, 430							
COMPLEMENTO	8º ANDAR	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22410-002

4. TÍTULO							
"Instrumento Particular De Contrato De Locação De Bens Imóveis Para Fins Não Residenciais Sob Condição Suspensiva E Outras Avenças" ("Contrato de Locação"), cujo objeto principal é a locação das unidades autônomas do 3º (terceiro), 4º (quarto), 5º (quinto) e 6º (sexto) andares do Edifício BMA Corporate, situado no Largo do Ibam, nº 1, bairro do Humaitá, Rio de Janeiro - RJ, datado de 11 de março de 2020, com prazo a partir da implementação da condição suspensiva estabelecida no referido instrumento até 15 de março de 2030, conforme previsto no Contrato de Locação. O valor da locação é de R\$ 93.692,66 (noventa e três mil seiscentos e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos) de abril de 2020 a janeiro de 2021, R\$127.154,33 (cento e vinte e sete mil cento e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos) de fevereiro de 2021 a março de 2030, observada a condição suspensiva estabelecida no referido instrumento.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 14.923.902,92 (quatorze milhões, novecentos e vinte e três mil, novecentos e dois reais e noventa e dois centavos), que refere-se ao valor total dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato BMA, conforme definido no Contrato de Locação.							
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 58,07% (cinquenta e oito inteiros e sete centésimos por cento) do valor total dos créditos imobiliários descritos no Contrato de Locação.							
7. GARANTIAS: Esta CCI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.							

8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO: Largo do Ibam, n 1, bairro do Humaitá							

COMPLEMENTO	3º (terceiro), 4º (quarto), 5º (quinto) e 6º (sexto) pavimentos	Rio de Janeiro	RJ	CEP: 22.271-070
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro			
Nº MATRÍCULA	64.444			

9. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	O contrato vigorará da data de implementação da condição suspensiva estabelecida no referido instrumento até 15 de março de 2030.
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$ 93.692,66 (noventa e três mil seiscentos e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos) de abril de 2020 a janeiro de 2021, R\$127.154,33 (cento e vinte e sete mil cento e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos) de fevereiro de 2021 a março de 2030, observada a condição suspensiva estabelecida no referido instrumento.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o respectivo débito, além dos juros de mora, a razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês em atraso e ainda corrigido pela variação apontada pelo índice IGP-M/FGV.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Anual, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - IBGE.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal.
LOCAL DE PAGAMENTO:	Na forma descrita no Contrato de Locação.
GARANTIA:	Não há garantia.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 11 de março de 2020.
-------------------------------	--

SÉRIE	274	NÚMERO	005	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	-----	--------	-----	-------------	-------------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48 Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Bloco B, sala 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-002

3. DEVEDOR:							
NOME: CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA							
CPF: 403.414.299-53							
ENDEREÇO: Rua Visconde de Pirajá, 430							
COMPLEMENTO	8º ANDAR	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22410-002

4. TÍTULO							
"Instrumento Particular De Contrato De Locação De Bens Imóveis Para Fins Não Residenciais Sob Condição Suspensiva E Outras Avenças" ("Contrato de Locação"), cujo objeto principal é a locação das unidades autônomas do 1º (primeiro, 2º (segundo) e 7º (sétimo) andares do Edifício BMA Corporate, situado no Largo do Ibam, nº 1, bairro do Humaitá, Rio de Janeiro - RJ, datado de 11 de março de 2020, com prazo a partir da implementação da condição suspensiva estabelecida no referido instrumento até 15 de março de 2030, conforme previsto no Contrato de Locação. O valor da locação é de R\$ 68.959,39 (sessenta e oito mil novecentos e cinquenta e nove reais e trinta e nove centavos) de abril a julho de 2020, R\$76.631,22 (setenta e seis mil seiscentos e trinta e um reais e vinte e dois centavos) de agosto de 2020 a julho de 2021, R\$84.303,04 (oitenta e quatro mil trezentos e três reais e quatro centavos) de agosto de 2021 a julho de 2022, R\$91.974,87 (noventa e um mil novecentos e setenta e quatro reais e oitenta e sete centavos) de agosto de 2022 a agosto de 2023, R\$93.313,75 (noventa e três mil, trezentos e treze reais e setenta e cinco centavos) de setembro de 2023 a março de 2030, observada a condição suspensiva estabelecida no referido instrumento.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 10.774.508,54 (dez milhões, setecentos e setenta e quatro mil, quinhentos e oito reais e cinquenta e quatro centavos), que refere-se ao valor total dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato BMA 7º Andar e do Contrato Casa de Saúde, conforme definidos no Contrato de Locação.							
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 41,93% (quarenta e um inteiros e noventa e três centésimos por cento) do valor total dos créditos imobiliários descritos no Contrato de Locação.							
7. GARANTIAS: Esta CCI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.							

8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
ENDEREÇO: Largo do Ibam, n 1, bairro do Humaitá				
COMPLEMENTO	1º (primeiro), 2º (segundo) e 7º (sétimo) pavimentos	Rio de Janeiro	RJ	CEP: 22.271-070
CARTÓRIO	3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro			
Nº MATRÍCULA	64.444			

9. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	O contrato vigorará da data de implementação da condição suspensiva estabelecida no referido instrumento até 15 de março de 2030.
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$ 68.959,39 (sessenta e oito mil novecentos e cinquenta e nove reais e trinta e nove centavos) de abril a julho de 2020, R\$76.631,22 (setenta e seis mil seiscentos e trinta e um reais e vinte e dois centavos) de agosto de 2020 a julho de 2021, R\$84.303,04 (oitenta e quatro mil trezentos e três reais e quatro centavos) de agosto de 2021 a julho de 2022, R\$91.974,87 (noventa e um mil novecentos e setenta e quatro reais e oitenta e sete centavos) de agosto de 2022 a agosto de 2023, R\$93.313,75 (noventa e três mil, trezentos e treze reais e setenta e cinco centavos) de setembro de 2023 a março de 2030, observada a condição suspensiva estabelecida no referido instrumento.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o respectivo débito, além dos juros de mora, a razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês em atraso e ainda corrigido pela variação apontada pelo índice IGP-M/FGV.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Anual, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - IBGE.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal.
LOCAL DE PAGAMENTO:	Na forma descrita no Contrato de Locação.
GARANTIA:	Não há garantia.

ANEXO III

MODELO DE ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO

Minuta de Aditamento ao Contrato de Cessão

[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I. PARTES:

Pelo presente [•] Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Aditamento"), e na melhor forma de direito:

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, sala 802, parte, Ipanema, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.144.372/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 333.0029638-7, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora"); e

CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.059.364-9, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 403.414.299-53, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, 8º andar, Ipanema, CEP 22410-002 ("Fiador" e, quando em conjunto com a Cedente e a Cessionária, doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(A) em 11 de março de 2020 as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), o qual foi registrado perante o [•]º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e perante o [•]º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de

Janeiro, por meio do qual a Cedente cedeu, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, à Cessionária.

(B) nos termos do item 2.10. e subitens do Contrato de Cessão, este Aditamento deverá ser celebrado quando da ocorrência de uma Alteração aos Contratos de Locação ou rescisão, resilição, não renovação ou término dos Contratos de Locação Vigentes, de forma a refletir a substituição dos Créditos Imobiliários decorrentes dos respectivos Contratos de Locação.

III. CLÁUSULAS:

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

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

2. DO ADITAMENTO

2.1. A Cedente concorda em [cancelar a(s) CCI nºs [●], série [●] da Escritura de Emissão] e/ou [alterar os termos e condições da(s) CCI nºs [●], série [●]], tendo em vista as alterações efetuadas nos respectivos Contratos de Locação.

2.2. Em razão do acima disposto, os signatários do presente concordam em alterar, consolidar e ratificar o Anexo II ao Contrato de Cessão, o qual passará a vigorar, a partir da presente data, na forma do Anexo A ao presente Aditamento, constituindo parte inseparável do Contrato de Cessão para todos os fins e efeitos de direito.

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições do Contrato de Cessão que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes na mesma, a qualquer título.

3.2. O presente Aditamento, não implica em novação das obrigações previamente estabelecidas, nos termos dos artigos 360 a 367 do Código Civil Brasileiro.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. A Cedente deverá, às suas expensas, registrar este Aditamento nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de celebração deste Aditamento, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

4.2. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.3. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E por estar assim, justas e contratadas, as partes firmam este Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [●] de [●] de [●]

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Cedente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Cessionária

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA
Fiador

Testemunhas:

1.

Nome:
RG:
CPF:

2.

Nome:
RG:
CPF:

Anexo A

Descrição das CCI

[•]

ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO DA CEDENTE E DO FIADOR

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, sala 802, parte, Ipanema, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 12.144.372/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 333.0029638-7, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Cedente**"), e **CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.059.364-9, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 403.414.299-53, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, 8º andar, Ipanema, CEP 22410-002 ("**Fiador**"), confirmam que as declarações prestadas por cada um deles, nos termos da Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado em 11 de março de 2020 entre a Cedente, a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**") e o Fiador, permanecem válidas, corretas e consistentes.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA

ANEXO V

MODELO DE NOTIFICAÇÃO PARA AS LOCATÁRIAS ATUAIS

[Locatária]

[Com cópia para]

[Fiador]

Ref.: [*Contrato de Locação*] celebrado em [●].

Prezados,

Fazemos referência ao [*Contrato de Locação*] celebrado em [●] de [●] de [●], entre a **MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 333.0029638-7, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente") e a **[NOME DA LOCATÁRIA]** ("[●]"), por meio do qual a Cedente locou à [●] as unidades autônomas [●] do imóvel objeto da matrícula nº 64.444 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"), situado no Largo do Ibam, nº 1, anterior nº 157 da Rua Visconde Silva, na Freguesia da Lagoa, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Contrato de Locação"), [e do qual o [●], inscrito no CNPJ sob o nº [●] ("Garantidor"), é garantidor, nos termos de carta de fiança tendo a Cedente como o favorecido].

Em virtude do Contrato de Locação, a Cedente passou a ser titular de créditos imobiliários em face de V. Sas. ("Créditos Imobiliários").

Vimos por meio desta, nos termos do Contrato de Locação, solicitar a anuência de V.Sas. para fins da cessão dos Créditos Imobiliários em favor da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), no âmbito de operação de securitização, correspondente à 273ª e 274ª séries de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 1ª emissão da Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão") a ser celebrado entre a Cedente, a Securitizadora e **CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.059.364-9, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 403.414.299-53, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, 8º andar, Ipanema, CEP 22410-002.

Adicionalmente, caso V.Sas. estejam de acordo com a referida operação de securitização, vimos, por meio desta, nos termos do Contrato de Cessão, solicitar que todo e qualquer valor decorrente do pagamento dos Créditos Imobiliários seja pago via boleto bancário contendo a Securitizadora como

beneficiária e, na ausência de boleto bancário, por meio de depósito na conta corrente nº 36386-7, de titularidade da Securitizadora, mantida na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A.

[Ainda, considerando que a Securitizadora passou a ser a parte beneficiária da garantia prestada em relação ao Contrato de Locação, solicitamos que todo e qualquer valor decorrente do cumprimento de obrigações do Garantidor no âmbito do Contrato de Locação seja pago diretamente pelo Garantidor via boleto bancário contendo a Securitizadora como beneficiária e, na ausência de boleto bancário, por meio de depósito na conta corrente de titularidade da Securitizadora referida acima. Caso haja substituição do Garantidor em futura renovação da garantia de fiança bancária, caberá à Cedente dar ciência ao novo Garantidor de tal obrigação, ficando o Locatário isento de qualquer responsabilidade a esse respeito.]

Por fim, ficam preservados todos os direitos do Locatário decorrentes do Contrato de Locação e que poderão ser opostos à Cedente, inclusive no que se refere a eventual direito de compensação de créditos na forma da lei.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

De acordo em ____/____/____:

[LOCATÁRIA]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: