

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:

GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1.098, cj. 64, CEP 04542-001, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente" ou "GSA SALVADOR"); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária");

(o Cedente e a Cessionária adiante denominados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., inscrita sob o CNPJ nº 38.261.548/0001-68 ("NSBSPE") emitiu em 19 de novembro de 2020 emituiu 144.582 (cento e quarenta mil, quinhentos e oitenta e duas) debêntures da primeira emissão ("Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografia, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), com o objetivo de destinar os recursos captados para a aquisição da GSA SALVADOR, proprietária do imóvel localizado na Rodovia BR- 324, nº 13.750, GL, Palestina, Cidade de Salvador Estado da Bahia, Objeto da matrícula nº15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador ("Imóvel");
- b) a Cessionária subscreveu as Debêntures e vinculou os créditos imobiliários delas decorrentes ("Créditos Imobiliários Debêntures") aos certificados de recebíveis imobiliários da 142ª série de sua 4ª emissão (respectivamente, "CRI" e "Emissão"), por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* ("Termo de Securitização"), celebrado entre a Cessionária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente");

Fiduciário”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);

- c) Em 26 de novembro de 2020, foi aditado o Termo de Securitização de modo a atender às exigências formuladas pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTM, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901 (“B3”).
- d) os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada posteriormente (“Oferta Restrita”), contando com a intermediação do **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), mediante a celebração, em 19 de novembro de 2020, entre o Coordenador Líder, a Cessionária, a NSBSPE e o Guardian Capital Gestora de Recursos e Consultoria S.A., do *Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial, da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* (“Contrato de Distribuição”);
- e) foi realizada uma assembleia geral de titulares dos CRI, em 11 de dezembro de 2020, onde foi aprovada a seguinte ordem do dia: **(i)** a vinculação definitiva dos créditos imobiliários (“Créditos Imobiliários”) decorrentes do Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, celebrado, de um lado, pela **BRF S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Tzachel, nº 475, CEP 88.301-600, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.838.723/0001-27 (“Locatária” ou “Devedora”) e, de outro lado, pelo Cedente, datado de 13 de outubro de 2011 e conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020 (“Contrato de Locação Atípica”), referente ao Imóvel. Referidos créditos encontram-se atualmente cedidos fiduciariamente aos CRI, nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” (“Contato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”), firmado em 03 de dezembro de 2020 entre o Cedente, na qualidade de fiduciante, a Cessionária, na qualidade de fiduciária, e a NSBSPE, na qualidade de interveniente; **(ii)** a formalização do presente instrumento, sendo que o preço de aquisição dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação a que o Cedente fará jus, será compensado com as obrigações de pagamento das Debêntures pela NSBSPE, que foi incorporada pelo Cedente, em 11 de dezembro de 2020. Com a cessão definitiva dos Créditos Imobiliário; aprovar também a resolução do Contato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; **(iii)** a emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, com o consequente cancelamento da CCI representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures; **(iv)** realizar o segundo aditamento ao Termo de Securitização para vincular as CCI representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação ao patrimônio separado dos CRI, instituindo sobre estes o regime

fiduciário da Emissão; **(v)** com relação ao crédito que o Cedente deterá contra a Cessionária, decorrente do pagamento do preço de cessão, aprovando a compensação de tais créditos com créditos que a Cessionária detém em decorrência das Debêntures, cujas obrigações foram sub-rogadas pelo Cedente em face da incorporação societária da emissora de Debênture que será realizada na presente data por meio do instrumento de Protocolo e Justificação Da Incorporação da NSBSPE Empreendimentos e Participações S.A. Pela GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. a ser celebrado; **(vi)** aprovou a realização da incorporação societária da NSBSPE, emissora da Debênture; e **(vii)** aprovou a não realização de registro do Contato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em cartório de registro de títulos e documentos, sem a caracterização de vencimento antecipado das Debêntures, conforme cláusula 6.1. item (f), da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que a formalização do Contrato de Alienação Fiduciária do imóvel ocorra em até 01 (um) dia útil contado desta assembleia geral de titulares dos CRI;

- f) após a aquisição da GSA SALVADOR pela NSBSPE, esta foi incorporada pela GSA SALVADOR conforme assembleia geral extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2020, às 12:00 horas, e aprovada pelos debenturistas, conforme deliberado em ata de assembleia geral de debenturistas, de modo que a GSA SALVADOR assumiu todas e quaisquer obrigações principais e acessórias decorrentes das Debêntures em face da Cessionária;
- g) por meio da formalização do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nesta data, entre o Cedente e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Instituição Custodiante"), o Cedente emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária ("CCI");
- h) o Cedente, ao celebrar o presente instrumento, tem interesse em ceder a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquirir-los para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI da Emissão, por meio do *"Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A."* ("Segundo Aditamento"), a ser celebrado entre a Cessionária e o Agente Fiduciário;
- i) com o intuito de assegurar (i) o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação Atípica, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no presente instrumento, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória, abaixo definidos; e, ainda, (iii) o ressarcimento de toda e qualquer importância

desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às despesas da operação e à execução das Garantias (abaixo definidas), incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos e comissões ("Obrigações Garantidas");

- (i) será constituída pela Cedente na presente data, em favor da Cessionária, a alienação fiduciária do Imóvel, por meio da celebração do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, e Outras Avenças* entre a Cedente, na qualidade de fiduciante e a Cessionária, na qualidade de fiduciária (respectivamente "Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Contrato de Alienação Fiduciária"); e
 - (ii) foi constituído um fundo de despesas equivalente a R\$ 806.609,99 (oitocentos e seis mil e seiscentos e nove reais e noventa e nove centavos) ("Fundo de Despesas");
- j) as Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão integra um negócio jurídico complexo, referente a um conjunto de negociações que envolvem ainda os seguintes instrumentos: (i) o presente instrumento (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (vii) o Boletim de Subscrição dos CRI; (viii) o Contrato de Distribuição; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados ("Documentos da Operação").

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), que se regerá pelas cláusulas a seguir e demais disposições legais aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, a partir da presente data ("Data da Cessão"), pelo Cedente, e a aquisição, pela Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários devidamente representados pela CCI ("Cessão de Créditos"), que neste ato são cedidos e transferidos à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sujeitos aos termos e condições deste instrumento.

1.2. Transferência de Titularidade: A Cessão de Créditos será realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão e da transferência da CCI, pelo Cedente à Cessionária, junto à **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA,**

BALCÃO (SEGMENTO CETIP UTVM), instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira ("B3 (Segmento CETIP UTVM)").

1.3. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.4. Responsabilidade pela existência dos Créditos Imobiliários: O Cedente é responsável pela correta constituição, existência, exigibilidade, correta formalização e validade dos respectivos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Cessionária.

1.5. Da Não Cessão da Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico se resume à Cessão de Créditos, conforme descrita no item 1.1. acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do Cedente, na qualidade de locador do Imóvel, nos termos do Contrato de Locação Atípica.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: O Cedente obriga-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante quaisquer terceiros.

1.7. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos destina-se a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI, até o vencimento e resgate destes. Considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características é vedada, pois interfere no lastro dos CRI e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia de titulares dos CRI convocada para esse fim, conforme disposições previstas no Termo de Securitização.

1.8. Exigências da CVM e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM): Em decorrência do estabelecido no item 1.6 acima, o Cedente declara seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM ou a B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme aplicável, realizar eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a presente Cessão de Créditos e que possa afetar a emissão dos CRI, o Cedente ficará responsável, juntamente com a Cessionária e o Agente Fiduciário, por sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM e/ou pela B3 (Segmento CETIP UTVM) para tanto.

CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, VALOR DA CESSÃO, FORMA DE PAGAMENTO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E CONDIÇÕES PRECEDENTES

2.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, o Cedente cede e transfere os Créditos Imobiliários à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária os adquire, em caráter irrevogável e irretratável.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor nominal dos Créditos Imobiliários, na presente data, é de R\$ 174.285.585,38 (cento e setenta e quatro milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e trinta e oito centavos).

2.3. Valor da Cessão: Os Créditos Imobiliários serão efetivamente cedidos e transferidos pelo Cedente à Cessionária na data em que ocorrer a transferência da CCI perante os sistemas eletrônicos da B3 (Segmento CETIP UTMV). Pela cessão dos Créditos Imobiliários a Cessionária pagará ao Cedente o valor de R\$ 144.811.065,69 (cento e quarenta e quatro milhões, oitocentos e onze mil, sessenta e cinco reais e sessenta e nove centavos) ("Valor da Cessão").

2.3.1. As Partes desde já autorizam a compensação do Valor da Cessão devido pela Cessionária à Cedente com os Créditos Imobiliários Debênture, devidos pela Cedente, em decorrência da incorporação societária da NSBSPE, de modo que as partes dão entre si plena e geral quitação.

2.3.2. Com a cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, fica o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios resolvido de pleno direito.

2.3.3. Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na nº 3187-9, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. ("Conta Centralizadora"), a Cessionária estará obrigada a devolver tais recursos, líquido de tributos, ao Cedente na conta corrente de titularidade do Cedente, nº 37957-1, agência 3100, do banco Itaú. ("Conta Livre Movimento").

2.3.4. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a critério da Cessionária, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que todo e qualquer rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos serão repassados integralmente, líquido de tributos, pela Cessionária ao Cedente. A Cessionária não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos,

ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Cessionária.

2.3.5. Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, o Cedente se obriga a notificar a Devedora, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, a respeito da cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, devendo ser mantido o pagamento diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da minuta constante do Anexo III ao presente Contrato de Cessão. Caso o Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, o Cedente obriga-se, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil da data de recebimento.

2.4. Dia Útil: Para os fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado por meio da B3 (Segmento CETIP UTM), onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações das Partes: Cada uma das Partes declara à outra Parte que:

- (i) está devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
- (iv) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações

estabelecidas neste Contrato de Cessão;

- (v) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (vi) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários (quando aplicável); (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, que já não tenha sido concedido; e (iv) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida e/ou obrigação contraída;
- (vii) a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre o Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e a Devedora;
- (viii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (ix) não depende economicamente da outra Parte, de forma que ambas as Partes são independentes para celebrar o presente Contrato de Cessão;
- (x) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (xi) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;
- (xii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
- (xiii) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e
- (xiv) conduz seus negócios em conformidade com as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Leis Anticorrupção").

3.2. Declarações quanto aos Créditos Imobiliários: O Cedente declara e garante, em relação aos Créditos Imobiliários, que:

- (i) não se encontra impedido de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados ao Cedente nos termos do Contrato de Locação Atípica;
- (ii) os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;
- (iii) os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade e estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza pessoal e/ou real, 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 relacionadas aos Créditos Imobiliários;
- (iv) o Contrato de Locação Atípica não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária, consubstanciando-se o Contrato de Locação Atípica em relação contratual regularmente constituída, válida, eficaz e exequível de acordo com os seus termos, observada a lavratura da Escritura Definitiva;
- (v) o Contrato de Locação Atípica e seu aditivo foram devidamente celebrados pelas partes e encontram-se plenamente em vigor, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial ou ameaça de medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;
- (vi) não são ou foram objeto (a) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte da Devedora ou de quaisquer terceiros, (b) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita neste Contrato de Cessão; ou (c) de depósito judicial no contexto de questionamentos feitos pela Devedora;
- (vii) não tem conhecimento da existência de processos administrativos, judiciais ou procedimentos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente, que afetem, ou possam vir a afetar, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão; e
- (viii) se responsabiliza pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos, na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos nos Documentos da Operação.

3.3. Declarações do Cedente quanto ao Imóvel: O Cedente declara e garante, em relação ao Imóvel, que:

- (i) não obstante a alienação fiduciária em garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. inscrita sob o CNPJ nº 11.716.471/0001-17 ("Alienação Fiduciária TRX", "CRI TRX" e "TRX" respectivamente), o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, gravames, dívidas, dúvidas, litígios, direitos de terceiros, passivos de qualquer natureza, hipotecas legais ou convencionais, foro, arresto, sequestro, servidão, anticrese, inexistindo litispendência que possa impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, inexistindo sobre o Imóvel, ainda, penalidades ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer e, no seu melhor conhecimento, qualquer processo de desapropriação em andamento ou que possa vir a ser proposto, contaminação ambiental ou armazenamento de substâncias perigosas ou potencialmente contaminantes, encontrando-se o Imóvel quite para com os tributos e tarifas e demais contribuições sobre ele incidentes, bem como de qualquer outro fato que possa impedir, afetar ou trazer risco à garantia ora constituída.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES

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

- (i) até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, não praticar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração dos termos, condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, exceto se expressamente previsto nos Documentos da Operação ou se devidamente aprovado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral;
- (ii) manter toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Cedente as condições fundamentais de funcionamento, bem como que determinam os termos e condições da constituição dos Créditos Imobiliários;
- (iii) não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, ou alterar, por meio de aditamento ou por qualquer outro meio, os termos do Contrato de Locação Atípica que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, salvo mediante autorização prévia e expressa dos titulares de CRI, observadas as disposições constantes no Termo de Securitização;
- (iv) manter, até a data de pagamento do Valor da Cessão, válidas e eficazes as declarações contidas no presente Contrato de Cessão, e, após tal data, manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato

que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;

- (v) encaminhar à Cessionária quaisquer avisos, notificações ou citações que vier a receber relacionados ao Imóvel ou à Devedora, sendo no caso desta última somente se estiverem relacionados ao presente Contrato de Cessão, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis;
- (vi) cumprir integral e tempestivamente todas as suas obrigações no Contrato de Locação Atípica;
- (vii) encaminhar notificação à Devedora para que esta realize o endosso do Seguro Patrimonial em favor da Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do pagamento do Valor da Cessão, para que referido endosso seja efetivado em até 30 (trinta) dias contado do recebimento, pela Devedora, de notificação nesse sentido. Caso o endosso não seja realizado em referido prazo e seja verificada a ocorrência de algum sinistro, a Conta Centralizadora será indicada pelo Cedente para o pagamento do prêmio;
- (viii) manter a propriedade do Imóvel sob a titularidade da Cedente ressalvada a hipótese de transferência, mediante comunicação à Cessionária em razão de reorganização societária desde que dentro do mesmo grupo econômico; e
- (ix) encaminhar a notificação à Devedora, com cópia para a Cessionária, com a antecedência mínima de 3 (três) meses anteriores ao vencimento da Fiança Bancária, para que esta realize a renovação anual de referida Fiança Bancária.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias. Para a estruturação dos CRI, serão/foram constituídas as seguintes garantias ("Garantias"):

- (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e
- (ii) Fundo de Despesas.

5.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: Para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Cedente alienará fiduciariamente o Imóvel à Cessionária.

5.2.1. O referido Imóvel atualmente encontra-se alienado fiduciariamente em garantia dos CRI TRX, que já foi quitado e cujo termo de quitação já foi emitido pelo credor nos termos da Lei nº 9.514/97.

5.2.2. A Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída, mediante assinatura pela Cedente e pela Cessionária do Contrato de Alienação Fiduciária, e registro na matrícula do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da averbação da baixa da Alienação Fiduciária TRX, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso a Emissora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação. A Cedente se compromete a prenotar o Contrato de Alienação Fiduciária no cartório de registro de imóveis competente concomitantemente à prenotação do termo de quitação para a baixa da Alienação Fiduciária TRX.

5.3. Fundo de Despesas: Adicionalmente, foi retido na Conta Centralizadora, do preço de integralização do CRI, o montante de R\$ 806.609,99 (oitocentos e seis mil e seiscentos e nove reais e noventa e nove centavos) ("Fundo de Despesas"), para o pagamento das despesas ordinárias vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do Anexo I ao presente Contrato de Cessão ("Despesas Recorrentes") e de eventuais despesas extraordinárias futuras, observadas as disposições a seguir:

a) Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, a Cessionária deverá notificar a Cedente para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes, presentes e futuras, estando a Cedente obrigadas a realizar tal depósito no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

b) Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Cessionária estará obrigada a devolver tais recursos à Cedente, líquidos de tributos.

c) Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos pela Cessionária em Investimentos Permitidos.

d) Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas, conforme o caso. A Cessionária não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas

resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Cessionária.

CLÁUSULA SEXTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Fica desde já ajustado entre as Partes que o Cedente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, nas seguintes hipóteses ("Recompra Compulsória" e "Eventos de Recompra Compulsória") e observado o procedimento estabelecido no subitem 6.1.1., abaixo:

- (i) não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 1 (um) Dia Útil ou nos respectivos prazos de cura se houver;
- (ii) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja constituída, mediante seu registro na matrícula do Imóvel, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da averbação da baixa da Alienação Fiduciária TRX, prorrogável automaticamente por até dois períodos de 30 (trinta) dias corridos caso a Emissora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação;
- (iii) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas neste Contrato de Cessão e/ou nos Documentos da Oferta, que não tenham sido sanadas no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de recebimento, pela Cedente, de notificação informando-lhe acerca do referido descumprimento;
- (iv) resolução do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ou caso a Alienação Fiduciária de Imóvel seja anulada, ou, ainda, se por qualquer forma, da Alienação Fiduciária venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante aprovação da Cessionária, em observância à prévia deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;
- (v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente e/ou por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento do Imóvel, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Cedente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a

regular continuidade das atividades da Cedente em relação ao Imóvel até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

- (vi) caso o Imóvel não seja mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas, sem o prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI, obras de demolição, alteração ou acréscimo, do Imóvel, que implique em redução de área bruta locável superior a 5% (cinco por cento);
- (vii) caso haja ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato de Locação Atípica, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;
- (viii) caso o Contrato de Locação Atípica seja rescindido antecipadamente, nos termos do item 17.1. do Contrato de Locação Atípica;
- (ix) caso a Devedora não realize quaisquer pagamentos relativos ao Contrato de Locação Atípica, comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações do Cedente oriundas de tal instrumento. Caso exista divergência entre a Devedora e o Cedente em relação à ocorrência ou não de tal descumprimento, exclusivamente para fins da presente hipótese, a mera prolação de sentença arbitral ou judicial, ainda que de primeira instância favorável à Devedora, ou, ainda, a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Devedora nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias da sua concessão, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Devedora ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do descumprimento das obrigações do Cedente oriundas do Contrato de Locação Atípica;
- (x) caso o Cedente adite, modifique ou de qualquer forma altere o Contrato de Locação Atípica que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, salvo mediante autorização prévia e expressa dos titulares de CRI;
- (xi) caso o Cedente onere, grave, aliene, venda, ceda ou transfira o Imóvel a terceiros sem a prévia aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
- (xii) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares,

desde que referida decisão seja mantida após 1 (um) ano a contar da data em que tal decisão for proferida;

- (xiii) for verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pelo Cedente no presente Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária do Imóvel;
- (xiv) caso haja a liquidação ou dissolução do Cedente, desde que não sejam mantidas as Garantias e o recebimento dos Créditos Imobiliários pactuados no presente Contrato de Cessão;
- (xv) se ocorrer cessão ou transferência, pelo Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato de Cessão;
- (xvi) se a seguradora se recusar a pagar a indenização do Seguro Patrimonial em caso de ocorrência de sinistro no Imóvel, caso o Cedente e/ou a Devedora tenham dado causa, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos, e desde que a Devedora não realize o pagamento do valor de reconstrução das construções existentes no Imóvel e reposição dos bens segurados, no mesmo estado anterior ao sinistro, com base na última avaliação do Imóvel realizada para renovação do seguro patrimonial, e o cumprimento de suas obrigações previstas no Contrato de Locação Atípica, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis, na forma e prazo previstos no Contrato de Locação Atípica, conforme previsto na Cláusula Nona abaixo;
- (xvii) caso o Seguro Patrimonial, não seja contratado ou renovados pela Devedora, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação Atípica e do Contrato de Alienação Fiduciária;
- (xviii) caso por qualquer razão os Créditos Imobiliários deixem de ser exigíveis; ou
- (xix) em caso de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente o Imóvel, observados os termos da Cláusula Vinte e Um do Contrato de Locação Atípica e da Cláusula Dez abaixo.

6.1.1. A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários não será automática, sendo certo que o pagamento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte ao recebimento, pelo Cedente, da notificação a ser encaminhada pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário da Emissão, sobre a não oposição da Assembleia Geral de Titulares dos CRI quanto à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ("Prazo de Recompra Compulsória").

6.1.1.1. A notificação a ser realizada nos termos do subitem 6.1.1., acima, deverá ser realizada pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário da Emissão no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Geral de Titulares do CRI acima mencionada.

6.1.1.2. As Partes desde já acordam que o Cedente poderá alterar a instituição responsável por sua administração e/ou gestão, independentemente de concordância por parte da Cessionária ou dos titulares dos CRI. Independente disso, deverá o Cedente notificar a Cessionária caso este venha a alterar a instituição responsável por sua administração ou gestão.

6.1.2. O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, será realizado pelo Agente Fiduciário, em conjunto com a Cessionária.

6.1.3. As Partes estabelecem ainda que, para fins de acompanhamento dos eventos previstos nas alíneas "do item 6.1., acima, o Cedente deverá enviar declaração anual à Cessionária e ao Agente Fiduciário, até o dia 31 de janeiro de cada exercício social, visando demonstrar o devido cumprimento das referidas condições, ficando a exclusivo critério da Cessionária e/ou do Agente Fiduciário, a solicitação de novos documentos/certidões ao Cedente para comprovar o quanto disposto nesta declaração.

6.1.4. O Cedente compromete-se a comunicar ao Agente Fiduciário da Emissão e à Cessionária da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência de tal fato ou da data em que tal fato se tornar público, o que ocorrer primeiro.

6.1.5. Os pagamentos recebidos pela Cessionária em decorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, que por sua vez será amortizado proporcionalmente, conforme previsto no Termo de Securitização.

6.1.6. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e, observado o procedimento estabelecido no subitem 6.1.1., acima, o Cedente deverá adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o montante calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor de Recompra"):

$$VR = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m \times 30}{360}}} \right] \times \left[(1+i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}}$$

onde:

VR = Valor de Recomprados Créditos Imobiliários, na data de cálculo;

PMTi = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

i = 5,0000;

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMTi, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

$dcp_{pro\ rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo;

$dct_{pro\ rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário;

C_n = Fator acumulado de atualização monetária na Data de Atualização imediatamente anterior para os PMTi anteriores à próxima Data de Atualização, e para os PMTi devidos a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do Valor de Recompra dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

6.1.7. Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra Compulsória, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

6.2. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: O Cedente poderá, a qualquer momento, mediante notificação à Cessionária com pelo menos 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data de recompra, promover a recompra antecipada total ou parcial dos Créditos Imobiliários ("Recompra Facultativa") pelo Valor de Recompra na forma do subitem 6.1. 6., acima.

6.2.1. A Cessionária será responsável, em conjunto com o Agente Fiduciário, pela realização do cálculo do Valor de Recompra.

6.2.2. Efetivada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, a Cessionária promoverá com os recursos obtidos a correspondente amortização total dos CRI, na forma descrita no Termo de Securitização.

6.2.3. Após o pagamento do Valor de Recompra, o Cedente sub-rogar-se-á automaticamente nos referidos Créditos Imobiliários adquiridos, suas garantias e todos os demais direitos e prerrogativas a eles inerentes, os quais passarão a ser de titularidade do Cedente, mediante a transferência da CCI para o Cedente, via B3, sendo certo que todo e qualquer custo necessário à efetivação da transferência da CCI será suportado integralmente pelo Cedente.

CLÁUSULA SÉTIMA – MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Eventos de Multa Indenizatória: O Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos respectivos Créditos Imobiliários até a integral quitação dos CRI, de modo que o Cedente pagará a Cessionária a Multa Indenizatória, abaixo definida, na Conta Centralizadora, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, por meio de decisão judicial neste sentido, no todo ou em parte, mediante contestação por quaisquer terceiros, pela Devedora, ou pelo Cedente, conforme aplicável, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida por decisão judicial de qualquer instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação Atípica, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;
- b) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Cessionária nos termos acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que não seja por culpa ou dolo da Cessionária; ou
- c) falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente que afete a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários.

7.2. Multa Indenizatória: Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o Cedente obriga-se, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil Brasileiro, calculada nos mesmos termos do subitem 6.1.6., acima (respectivamente, "Valor da Multa Indenizatória" e "Multa Indenizatória").

7.2.1. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, o Cedente sub-rogar-se-á à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

7.3. Prazo de Pagamento: A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, observados os eventuais prazos de cura estabelecidos neste Contrato de Cessão, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

7.4. Titularidade: Uma vez realizado o pagamento integral do preço da Recompra Compulsória ou o pagamento integral da Multa Indenizatória pela Cedente à Cessionária, e não restar quaisquer débitos em favor da Cessionária, fica o Cedente legitimado a cobrar da Devedora os valores referentes aos Créditos Imobiliários remanescentes e suas respectivas garantias.

7.5. Negócio Aleatório: A Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória configuram um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil Brasileiro, de modo que o Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma dos itens 7.1.4. e 7.2., acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários encontrarem-se, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória.

CLÁUSULA OITAVA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

8.1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI.

8.1.1. Fica certo e ajustado que o Cedente continuará responsável pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação Atípica, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do Contrato de Locação Atípica.

8.2. Administração do Contrato de Locação Atípica: A Devedora realizará o pagamento da totalidade dos valores devidos no âmbito do Contrato de Locação Atípica exclusivamente na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA NONA - SEGUROS DO IMÓVEL

9.1. Seguro Patrimonial: Nos termos do item 19.2. do Contrato de Locação Atípica a Devedora se obrigou a contratar, em até 30 dias da data de início da locação, seguro patrimonial para o Imóvel, o qual deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição das construções existentes no Imóvel no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação do Imóvel à época da contratação da apólice e de suas renovações ("Seguro Patrimonial").

9.1.1. A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a locadora, ou sua endossatária, como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de todas as coberturas disponíveis no mercado de seguro predial brasileiro, tais como, mas não limitado a incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.

9.1.2. O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o critério previsto no item 19.2. do Contrato de Locação Atípica.

9.3. Contratação dos Seguros: O Seguro Patrimonial deverá ser contratados pela Devedora junto a qualquer seguradora de reconhecida idoneidade, tida como de primeira linha, observado que: (i) caso referida seguradora seja a mesma empresa responsável por segurar os demais imóveis de propriedade da Devedora, tal seguradora estará desde já previamente autorizada; (ii) caso se trate de seguradora diversa, a locadora deverá aprovar previamente a seguradora a ser contratada.

9.4. Sinistro Total ou Parcial do Imóvel: Na hipótese de sinistro total ou parcial das construções existentes no Imóvel, nos termos do item 19.7. do Contrato de Locação Atípica, a Devedora deverá obrigatoriamente utilizar a indenização do Seguro Patrimonial para a reconstrução, total ou parcial das construções existentes no Imóvel, até o limite do valor indenizado.

CLÁUSULA DEZ - PENALIDADES

10.1. Inadimplemento Pecuniário: O inadimplemento, por qualquer das Partes, 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 devido.

10.2. Inadimplemento Não Pecuniário: O descumprimento por qualquer das Partes de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 30 (trinta) dias ou nos respectivos prazos de cura, ensejará um Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, ressalvado o prazo de cura previsto neste Contrato de Cessão e exceto se for deliberado de forma diversa pela assembleia dos titulares de CRI, observados os procedimentos e a forma previstos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA ONZE – INDENIZAÇÃO

11.1. Indenização por Dano: As Partes responsabilizam-se, individualmente, por todo e qualquer dano moral ou patrimonial devidamente apurado e comprovado, mediante decisão judicial transitada em julgado, que venham, conjunta ou individualmente, a causar a qualquer outra Parte ou Partes deste Contrato de Cessão, em decorrência de dolo, culpa ou má-fé, em função da prática ou omissão de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Contrato de Cessão.

11.2. Perdas e Danos: A Parte que causou dano moral ou patrimonial à outra Parte deverá indenizar a Parte prejudicada por todas as perdas e danos incorridos e decorrentes de sua conduta culposa ou dolosa, desde que devidamente apurados e comprovados, mediante decisão judicial transitada em julgado, sem prejuízo de quaisquer custos ou despesas para a defesa dos direitos e interesses da Parte prejudicada, inclusive honorários advocatícios.

11.3. Forma de Pagamento: A indenização deverá ser paga em moeda corrente nacional de acordo com as disposições deste item mediante depósito em conta corrente da Parte indenizada, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o trânsito em julgado da decisão judicial mencionada no item 11.2 acima.

12.4. Execução Específica: Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato de Cessão, a Parte prejudicada poderá exigir da Parte inadimplente a execução específica da obrigação devida.

CLÁUSULA DOZE – PRAZO DE VIGÊNCIA

12.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação dos CRI.

CLÁUSULA TREZE - NOTIFICAÇÕES

13.1. Comunicação: Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob

protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes.

Para o Cedente:

GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1.098, cj. 64, CEP 04542-001

São Paulo - SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian

Telefone: (11) 3078-9787

E-mail: gsa@guardian-asset.com

Para a Cessionária:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

CLÁUSULA QUATORZE - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s). Não obstante, após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI emitidos, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses prévia e expressamente autorizadas nos termos dos Documentos da Operação.

14.2. 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.

14.3. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer

direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

14.4. Divisibilidade: 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. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

14.5. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.6. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos constituem títulos executivos extrajudiciais, inclusive para os fins e efeitos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

14.7 Guarda de Documentos: As Partes estabelecem que o Cedente será responsável, como fiel depositário, pela guarda de 1 (uma) via original do Contrato de Locação Atípica e seus respectivos aditamentos e do Contrato de Cessão e eventuais aditamentos, devendo enviar 1 (uma) via original do Contrato de Locação Atípica e seus respectivos aditamentos para a Cessionária, cabendo à Instituição Custodiante a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, assim como 1 (uma) cópia autenticada do Contrato de Locação Atípica ("Documentos Comprobatórios").

14.7.1. Não obstante as responsabilidades assumidas pelo Cedente neste Contrato de Cessão, a Cessionária e a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/2004 e regulamentos da câmara de liquidação e custódia onde será registrada a CCI, poderão solicitar a entrega da documentação sob a guarda do Cedente, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da solicitação mencionada, conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI.

14.8. Alterações: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes. As Partes concordam que o presente Contrato de Cessão poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou demais

reguladores ou de cartórios onde este Contrato de Cessão for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

CLÁUSULA QUINZE – FORO

15.1. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinaram o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que a assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

São Paulo, 11 de dezembro de 2020.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre GSA Salvador Empreendimento Imobiliário S.A. e Isec Securitizadora S.A.)

GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Gustavo Sanchez Asdourian

CPF 222.163.988-02

(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre GSA Salvador Empreendimento Imobiliário S.A. e Isec Securitizadora S.A.)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Juliane Effting Matias
RG: 34309220 - SSP/SP
CPF: 311.818.988-62
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
RG: 23099843 - SSP/SP
CPF: 216.064.508-75
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
RG: 2175576 - SPTC/ES
CPF: 122.277.507-74

Nome: Marina Moura de Barros
RG: 35.030.174-8 - SSP/SP
CPF: 352.642.788-73

ANEXO I – DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS
DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	TIPO	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTES
PAVARINI	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 18.000,00	9,65%	R\$ 19.922,53	R\$ 139.457,71
PAVARINI	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 4.500,00	9,65%	R\$ 4.980,64	R\$ 34.864,48
ISEC	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 2.000,00	16,33%	R\$ 2.390,35	R\$ 203.179,75
Link	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 9.350,00
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00	R\$ 12.750,00
Bradesco	Escriturador	MENSAL	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00	R\$ 42.500,00
Bradesco	Tarifa da Conta	MENSAL	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	R\$ 7.650,00
B3 CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 6.800,00
B3 CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 5.950,00
B3 CETIP	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 1.156,66	0,00%	R\$ 1.156,67	R\$ 98.316,95
B3 CETIP	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 2.891,65	0,00%	R\$ 2.891,66	R\$ 245.791,10
TOTAL			R\$ 29.548,32		R\$ 32.341,85	R\$ 806.609,99

ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DA CCI

ANEXO III - NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

À

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

BRF S.A. ("Locatária")

[●] ("Fiador")

Ref.: Notificação de Cessão de Definitiva de Créditos Imobiliários

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, celebrado, de um lado, pelo **GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Locadora") e, de outro lado, pela Locatária, datado de 13 de outubro de 2011 e conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020 ("Contrato de Locação"), no âmbito da locação do imóvel localizado na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, CEP 41.308-500, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de Salvador ("Imóvel") para a Locatária.

Informamos que em [●] de [●] de [●], a Locadora cedeu definitivamente à **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), os créditos imobiliários advindos do Contrato de Locação e relativos ao pagamento de cada valor do aluguel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Locação, que sejam devidos pela Locatária à Locadora ("Cessão de Créditos").

Dessa forma, por meio da presente, notificamos V.Sas., inclusive para fins e efeitos do disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), acerca da Cessão de Créditos, razão pela qual, todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Locação devido por V.Sas. à Locadora deverá ser efetuado na conta corrente abaixo indicada, nos mesmos termos, valores e prazos definidos no Contrato de Locação:

Banco: [●] (Banco nº [●])

Agência: [●]

Conta: [●]

CNPJ: [●]

Titular da Conta: ISEC Securitizadora S.A.

A Cessão de Créditos engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.

Qualquer pagamento devido à Locadora nos termos do Contrato de Locação que seja efetuado, de forma total ou parcial, em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará a locatária e será considerado ineficaz em relação à Securitizadora, nos termos do disposto no Código Civil Brasileiro. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Securitizadora.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.

Nome:

Cargo:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Recebido em _____

BRF S.A.

ANEXO IV – DECLARAÇÃO

São Paulo, [•] de [•] de [•]

À

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04533-004

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

("Securitizadora")

Ref.: 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("CRI").

GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1.098, cj. 64, CEP 04542-001, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Cedente"), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão") celebrado entre o Cedente e a Securitizadora em [•] de [•] de 2020, o qual é parte integrante de operação estruturada composta por uma série de contratos para a emissão dos CRI ("Operação Estruturada"), declara, na presente data, para todos os fins de fato e de direito:

1. estar adimplente com todas as obrigações firmadas no Contrato de Cessão, não tendo incorrido, em especial, em nenhum dos Eventos de Recompra Compulsória, nos termos do item 6.1., ou de qualquer Evento de Multa Indenizatória, nos termos do item 7.1., ambos do Contrato de Cessão; e
2. não ter experimentado qualquer mudança material adversa em suas condições operacionais e/ou econômico-financeiras e/ou do Imóvel que possam inviabilizar a Operação Estruturada.

GSASALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Cedente

Nome:

Cargo: