## **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:

**ITAÚ UNIBANCO S.A.,** instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1°, 2° e 3° (parte), 4° e 5° andares, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.° 60.701.190/4816-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Cedente”); 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**

1. Em 18 de março de 2020, a Tulio Administração de Bens e Participações Ltda., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 04.851.491/0001-35, com sede no município de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, na Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista, CEP 83430-000 (“Emitente da CCI”) na qualidade de locadora, e a Ipiranga Produtos de Petróleo S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 33.337.122/0001-27, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro na Rua Francisco Eugênio, nº 329 (“Devedora”), na qualidade de locatária e a Ultrapar Participações S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 33.256.439/0001-39, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343, 9º andar (“Fiadora”), celebraram 9 (nove) “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais* (“Contratos de Locação Atípica”), tendo por objeto a locação do imóveis identificados em cada Contrato de Locação Atípica (“Imóveis”) à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados (i) a partir de 1º de agosto de 2020; ou (ii) do primeiro dia útil imediatamente subsequente à data de se superação das condições precedentes estabelecidas nos Contratos de Locação Atípica, o que ocorrer por último. **[Nota Isec:** *Haverá alguma penalidade no caso de atraso nas obras? Como a fiança e os seguros (patrimonial e perda de receita) do BTS serão endereçados aqui na cessão? O BTS também fala em pendências permitidas” na conclusão da obra.]* **[Nota Monteiro Rusu***: declaração atestando a conclusão da obra foi incluída como CP*]
2. em contraprestação à realização da aquisição e à locação dos Imóveis pelo prazo mencionado acima, a Devedora comprometeu-se a pagar as parcelas da locação de cada Contrato de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força dos Contratos de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação Atípica (“Créditos Imobiliários”);
3. 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 a Emitente das CCI e a [•] (“Instituição Custodiante”), a Emitente das CCI emitiu 9 (nove) Cédulas de Crédito Imobiliário integral, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária (“CCI”);
4. Em [27] de [agosto] de 2020, o Cedente adquiriu a CCI do Emitente da CCI por meio do e **“**Instrumento Particular De Contrato De Cessão De Créditos Imobiliários”, celebrado entre a Cedente e a Emitente das CCI (“Contrato de Cessão – Fase 1”);
5. 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 adquiri-los para vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários da 90ª série de sua 4ª emissão (respectivamente, “CRI” e “Emissão”), por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* *da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”)*,* a ser celebrado entre a Cessionária e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, acima qualificada, 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”);
6. os CRI serão 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 **Banco Itaú BBA S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Coordenador Líder”), mediante a celebração, entre o Coordenador Líder, a Cessionária e o Cedente, do *Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da* 90ª *Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* (“Contrato de Distribuição”); e

1. 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) os Contratos de Locação Atípica; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Boletins de subscrição dos CRI; e (viii) 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. 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.
  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)”).
  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.
  4. Responsabilidade pela existência dos Créditos Imobiliários: O Cedente não se responsabilizará pela solvência da Devedora em relação aos Contratos de Locação Atípica e aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária. 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 da Emitente das CCI, na qualidade de locador do Imóvel, nos termos dos Contratos 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 viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários poderão ser 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$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais)].

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 UTVM). Pela cessão dos Créditos Imobiliários a Cessionária pagará ao Cedente o valor de R$ [•] ( • ) (“Valor da Cessão”), de forma proporcional, na medida em que os CRI forem integralizados, sendo que o primeiro pagamento ao Cedente deverá ocorrer após a integralização de CRI no valor mínimo de R$200.000,00 (duzentos mil reais), conforme previsto no item 2.4., inciso “vii”, abaixo.

2.3.1. Uma vez ocorrida a liquidação financeira dos CRI, os recursos referentes ao Valor da Cessão, depositados na conta corrente de titularidade da Cessionária, nº [•], agência [•], do Banco [•] (“Conta Centralizadora”), terão a seguinte destinação: (i) o pagamento dos custos e despesas iniciais da operação, previstas no Anexo I deste instrumento (“Despesas Iniciais”) e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas; (ii) a constituição de um fundo de despesas no montante de R$ [•] ( • ) (“Fundo de Despesas”), a ser utilizado para o pagamento das despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes na tabela do Anexo I a este instrumento (“Despesas Recorrentes”) e de eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas; e (iii) o saldo remanescente deverá ser transferido para conta corrente de titularidade do Cedente, nº [•], agência [•], do banco [•](“Conta Livre Movimento”), desde que atendidas as Condições Precedentes nos termos do item 2.4., abaixo, na medida em que os CRI forem integralizados. Na hipótese de haver mais de uma data de liquidação dos CRI, os recursos referentes às Despesas Iniciais e ao Fundo de Despesas serão deduzidos do Valor da Cessão e depositados na Conta Centralizadora na data em que ocorrer a primeira liquidação financeira dos CRI. [**Nota Monteiro Rusu;** *favor confirmar se haverá a constituição de Fundo de Despesas*][**Nota ISEC**: Vamos constituir um fundo integral no início ou faremos um abatimento mensal do valor do aluguel?] [**Nota IBBA:** Fundo de despesas não pode ser um risco Itaú. Precisamos delimitar o valor do CRI + fundo de despesas = valor CCI]

2.3.2. 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, líquido de tributos, ao Cedente.

2.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, sendo certo que o Valor da Cessão será pago pela Cessionária ao Cedente nas datas da liquidação financeira dos CRI, desde que atendidas as Condições Precedentes.

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, reinvindicações, 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 [30 (trinta)] dias contados da presente data, a respeito da cessão e da realização dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, a partir da Data da Cessão, diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da minuta constante do Anexo III ao presente Contrato de Cessão, de modo que, a partir da notificação encaminhada, todos e quaisquer pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários sejam realizados diretamente à Cessionária, mediante crédito na Conta Centralizadora. 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. [**Nota ISEC:** A notificação indicará a necessidade endosso dos seguros do BTS em favor da securitizadora?] [**Nota Monteiro Rusu:** *no modelo anexo não consta tal obrigação, vamos ajustar para incluir*]

2.3.6. O Valor da Cessão foi apurado levando-se em conta os pagamentos que serão efetuados pela Devedora em razão dos Contratos de Locação até a data de vencimento dos Contratos de Locação, bem como a partir da dedução do valor dos Créditos Imobiliários cedidos (i) da dedução para cobertura de despesas iniciais e recorrentes ao longo da operação, no valor de R$ [•] ( • ), identificadas no Anexo I deste Contrato de Cessão; e (ii) do deságio pela taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários, no valor de R$ [•] ( • ).

2.4. Condições Precedentes: Para a formalização da Cessão dos Créditos pelo Cedente à Cessionária, e para que os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI sejam utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, conforme disposto no item 2.3., acima, as seguintes condições precedentes deverão ser integralmente atendidas, podendo a Cessionária, mediante aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia de titulares dos CRI convocada para esse fim, caso tenha ocorrido a subscrição e integralização dos CRI e, a único e exclusivo critério da Cessionária, caso não tenha ocorrido a subscrição e integralização dos CRI, renunciar a quaisquer condições precedentes (“Condições Precedentes”):

1. formalização dos Documentos da Operação em termos e condições satisfatórias à Cessionária, com a devida comprovação de poderes de representação dos signatários e obtenção de todas as aprovações necessárias;
2. recebimento, pela Cessionária, de declaração atestando o cumprimento das condições precedentes estabelecidas nos Contratos de Locação Atípica;
3. os Créditos Imobiliários deverão existir e estar livres e desembaraçados, sem ônus de qualquer natureza que impeçam sua cessão definitiva pelo Cedente à Cessionária;
4. cumprimento, por parte do Cedente de todas as obrigações firmadas neste Contrato de Cessão, bem como inocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, nos termos do item 6.1., ou de qualquer Evento de Multa Indenizatória, nos termos do item 7.1., ambos deste Contrato de Cessão, a serem comprovados por meio do envio da declaração constante do Anexo IV;
5. apresentação, pelo Cedente, do comprovante do registro do presente Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes; [**Nota DCM IBBA:** Poderemos assinar o contrato antes da aquisição da CCI? Pergunto pois realizaremos a cessão da CCI no dia subsequente a aquisição da CCI, e então, não teríamos tempo hábil de registrar o contrato. Como conseguimos solucionar?] [**Nota Monteiro Rusu:** *neste caso, teríamos que celebrar o presente contato como “promessa de cessão de créditos” ou incluir como como condição suspensiva a aquisição da CCI pelo Itaú, bem como incluir um mecanismo de notificação à Securitizadora após a efetiva aquisição da CCI. Item a ser discutido*]
6. não ocorrência de qualquer mudança material adversa nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras do Cedente e/ou do Imóvel que possam inviabilizar a operação, a serem comprovados por meio do envio da declaração constante do Anexo IV;
7. conclusão de forma satisfatória da auditoria jurídica do Imóvel e da Devedora ("Auditoria Jurídica");
8. recebimento pela Cessionária da via assinada digitalizada da opinião legal emitida pelo assessor legal da Oferta;
9. registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI; e

2.4.1. As Condições Precedentes deverão ser cumpridas cumulativamente no prazo de até [●] Dias Úteis, a contar da presente data, sendo prorrogáveis por igual período desde que o Cedente esteja envidando, comprovadamente, os melhores esforços para o cumprimento das Condições Precedentes acima elencadas. [**Nota Monteiro Rusu:** *estabelecer prazo para cumprimento das condições precedentes*] [**Nota IBBA:** porque estabelecer prazo para cumprimento da assinatura do contrato e não da efetiva cessão?] [**Nota Monteiro Rusu:** caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas no prazo a estabelecido, ocorrerá a resolução do contrato de cessão. Precisamos alinhas com as CPs do contrato de cessão – fase 1]

2.4.1.1. O não cumprimento das Condições Precedentes nos prazos avençados acima, sem que seja obtida a referida prorrogação, acarretará na resolução do presente Contrato de Cessão, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, sem ônus para as Partes, com a consequente retrocessão da CCI ao Cedente, excetuadas as obrigações expressamente previstas neste Contrato de Cessão, bem como o pagamento, pelo Cedente, dos custos incorridos na Emissão (“Condição Resolutiva”).

2.5. Momento da Quitação: O comprovante de pagamento representativo do pagamento integral do Valor da Cessão formaliza a plena e geral quitação pelo Cedente à Cessionária com relação a esse valor.

2.6. 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 Cessionária, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM), 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:

1. está devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
6. 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;
7. 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;
8. o Valor da Cessão acordado entre as Partes na forma deste Contrato de Cessão representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais dos Contratos de Locação Atípica, e na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários na quantia necessária para a satisfação das obrigações da Cessionária decorrentes do Termo de Securitização;
9. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
10. não depende economicamente da outra Parte, de forma que ambas as Partes são independentes para celebrar o presente Contrato de Cessão;
11. 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;
12. 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;
13. 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;
14. as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e
15. 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:

1. 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 da CCI e ao Emitente da CCI nos termos dos Contratos de Locação Atípica;
2. os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;
3. os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade e estarão livres e desembaraçados, no momento da cessão, 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;
4. os Contratos de Locação Atípica não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária, consubstanciando-se os Contratos de Locação Atípica em relações contratuais regularmente constituídas, válidas, eficazes e exequíveis de acordo com os seus termos;
5. os Contratos de Locação Atípica 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;
6. 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;
7. 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
8. 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.

**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:

1. 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;
2. 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;
3. não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, ou alterar, por meio de aditamento ou por qualquer outro meio, os termos dos Contratos 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;
4. 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; e
5. 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.

**CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS**

5.1. Garantias. Os Contratos de Locação Atípica contam com garantia fidejussória prestada pela Fiadora, bem como com Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas.

**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:

1. não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis ou nos respectivos prazos de cura se houver; [**Nota Monteiro Rusu:** *validar prazo*]
2. não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 30 (trinta) dias ou nos respectivos prazos de cura; [**Nota Monteiro Rusu:** *validar prazo*]
3. caso haja ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto os Contratos 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;
4. caso os Contratos de Locação Atípica sejam rescindidos antecipadamente, nos termos do item 16.1 dos Contratos de Locação Atípica;
5. caso ocorra o vencimento antecipado da CCI; e
6. caso ocorra qualquer hipótese de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão – Fase 1;

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”): [**Nota Monteiro Rusu:** *fórmula em validação*]

, onde:

VR = Valor de Recompra, na data de cálculo;

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

i = [•];

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

= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

= Fator acumulado de atualização monetária do i-ésimo PMT, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:



NIm0 = Número índice do [•] divulgado no mês imediatamente anterior à data do primeiro pagamento dos CRI. [**Nota Monteiro Rusu:** *fórmula em validação*]

NIm1 = Número índice do [•] divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário anterior à data de cálculo; [**Nota Monteiro Rusu:** *fórmula em validação*]

NImn = Número índice do [•] divulgado no primeiro mês imediatamente posterior ao mês considerado no NIm1. Caso na data de cálculo o NImn não esteja disponível, será utilizado em substituição ao NIMn o número ínidce da última projeção disponível divulgada pela ANBIMA. [**Nota Monteiro Rusu:** *fórmula em validação*]

dcp pro rata = conforme definição acima;

dct pro rata = conforme definição acima.

Para fins deste Contrato de Cessão, considera-se “Data de Aniversário”, todo dia 05 de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 05 de agosto de 2020.

6.1.5. 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 não poderá promover a recompra antecipada total ou parcial dos Créditos Imobiliários (“Recompra Facultativa”)] [**Nota Monteiro Rusu:** Este ponto deve estar refletido desta forma no contrato de cessão - fase 1 (entre túlio e itaú]

**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”):

1. a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, por meio de decisão judicial de segunda instância neste sentido, no todo ou em parte, mediante contestação por quaisquer terceiros, pela Devedora, pela Emitente das CCI 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 segunda 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, dos Contratos de Locação Atípica, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;

1. 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
2. falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente, pela Emitente das CCI e/ou pela Devedora 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 6.1.4., 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 nos Contratos de Locação Atípica, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos dos Contratos de Locação Atípica.

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

**CLÁUSULA NONA - SEGUROS DO IMÓVEL**

9.1. Seguros: Nos termos das cláusulas 18.1 dos Contratos de Locação Atípica, na data de emissão do Termo de Entrega e Aceitação ou do Aceite Automático (conforme definidos nos Contratos de Locação), a Devedora deverá contratar seguro patrimonial para cada um dos Imóveis (“Seguro Patrimonial”). Adicionalmente, nos termos da Cláusula 18.2 dos Contratos de Locação Atípica, na Data de Início do Prazo Locatício (conforme definida nos Contratos de Locação Atípica), a Devedora deverá contratar seguro de perda de receitas da locação, o qual deverá prever a cobertura de perda dos aluguéis devidos à Emitente das CCI entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução do Imóvel (“Seguro de Perda de Receita”).

9.2 O Cedente deverá, em até [60 (sessenta)] dias contados da de assinatura do presente Contrato de Cessão, obter o endosso das apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receita à Cesssionária.

**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.

11.4. 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:

[•]

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](mailto:gestaodeativos@isecbrasil.com.br) / [juridico@isecbrasil.com.br](mailto: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, remição, 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 envidar 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 dos Contratos de Locação Atípica e seus respectivos aditamentos e do Contrato de Cessão e eventuais aditamentos, devendo enviar 1 (uma) via original dos Contratos 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 dos Contratos 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.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de agosto 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 em [•] de agosto de 2020, entre Itaú Unibanco S.A., e Isec Securitizadora S.A.)*

|  |
| --- |
| **ITAÚ UNIBANCO S.A.**  *Cedente* |
| Nome: |
| Cargo: |

*(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em [•] de agosto de 2020, entre Itaú Unibanco S.A, e Isec Securitizadora S.A.)*

|  |
| --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.**  *Cessionária* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG nº:  CPF nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF nº: |

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

[**Nota Monteiro Rusu:** *item a ser discutido*]

**Despesas Iniciais e Recorrentes**

[•]

**Despesas Extraordinárias**

**A - Despesas de Responsabilidade da Emitente das CCI:**

1. remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta dos CRI;
2. remuneração da instituição custodiante da CCI, sendo: (a) pela implantação e registro da CCI no sistema da B3, devida parcela única no valor de R$ [•] ( • ), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; (ii) pela custódia da CCI, devidas parcelas anuais no valor de R$ [•] ( • ), devendo a 1ª (primeira) parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do [•], ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (iii) pelo eventual aditamento da CCI, devida a remuneração única de R$ [•] ( • ) por hora homem de trabalho, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data da efetivação da alteração no sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM);

**B - Despesas de Responsabilidade do Cedente:**

1. a remuneração do agente fiduciário dos CRI, equivalente a parcela única no valor de R$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) sendo devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI pelos investidores. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário dos CRI, de "relatório de horas";
2. despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
3. despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
4. despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
5. taxa de administração *flat*, devida à securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado, no valor de R$ [•] ( • ); e
6. remuneração adicional devida à securitizadora nos casos de renegociações estruturais dos documentos da operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, equivalente a: (a) R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IGP-M/FGV, acrescido de impostos (*gross up*). O montante devido a título de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. [*confirmar com a proposta*]

**C – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

1. despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o agente fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
2. eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
3. despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
4. eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
5. tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
6. despesas acima, de responsabilidade do Cedente, que não pagas por este.

**C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

**ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DA CCI**

[•]

**ANEXO III - NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

À

[•]

**Ref.: Notificação de Cessão de Créditos Imobiliários [Nota Monteiro Rusu*: realizaremos uma notificação para cada BTS ou podemos realizar uma única notificação contemplando todos os imóveis*]**

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao *“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins não Residenciais*”, celebrado, em 18 de março de 2020, de um lado, pela [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•] (“Locadora”), e, de outro lado, por V.Sas. (“Contrato de Locação”), no âmbito da locação do imóvel situado no Município de [•], Estado de [•], [•], atualmente objeto da matricula nº [•], do [•]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [•] – [•] (“Imóvel”).

Informamos que em [•] de [•] de 2020, a Locadora cedeu à ISEC Securitizadora S.A. (“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, a partir da data desta notificação, 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: [•]

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,

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [•]. | |
| Nome:  Cargo: |  |

|  |
| --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

Recebido em \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

[•]

**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.: 90ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”).

[•], inscrito no CNPJ sob o nº [•], com sede Cidade de [•], Estado de [•], na [•], nº [•], [•]º andar, [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], 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 junho 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.

|  |
| --- |
| [•]  *Cedente* |
| Nome: |
| Cargo: |