



5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.588.079 de 12/11/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **66 (sessenta e seis) páginas**, foi apresentado em 12/11/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.599.089, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.588.079** no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CESSÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

LEONARDO SANTANNA BERTIN:40493592865(Padrão: PDF)
BEATRIZ MARIA SANTANA BERTIN:40493591893(Padrão: PDF)
JOAO PAULO DOS SANTOS PACIFICO:26761693861(Padrão: PDF)
FABIO SILVA GORDILHO:91585325520(Padrão: PDF)
JEFERSON LEANDRO FURTADO:21786913828(Padrão: PDF)
DocuSign®, Inc.+E=techops@docuSign.com;(Padrão: PDF)

São Paulo, 12 de novembro de 2020

Assinado eletronicamente

Jadiel Guimarães de Oliveira
Escrevente

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00191103792820285



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1135894TIEF000035131DE20P

Página 000001/000066 Registro Nº 1.588.079 12/11/2020		Protocolo nº 1.599.089 de 12/11/2020 às 09:54:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.079 em 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

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

I – PARTES:

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

de custas, taxas e despesas judiciais, bem como de custos e despesas extrajudiciais, honorários advocatícios, direitos de regresso (em conjunto, “Créditos Imobiliários”), nos termos e condições previstos no presente Contrato de Cessão;

f) a Cessionária, por sua vez, é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem por finalidade a aquisição e securitização desses créditos, e pretende adquirir da Cedente a totalidade dos Créditos Imobiliários, para vinculá-la a uma série de Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua emissão (“CRI”) e colocação desses CRI no mercado por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição (“Oferta Restrita”), nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/1997”), e regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em especial a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, e a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;

g) a Locadora alienará fiduciariamente a totalidade do Imóvel para a Securitizadora, em garantia do (i) cumprimento fiel e integral de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas e que venham a ser assumidas pela Locatária no Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando a, o pagamento da totalidade dos Alugueis por todo o Prazo de Locação, da Multa Compensatória e dos demais Créditos Imobiliários, representados pela CCI (conforme definido no Considerando “g”, abaixo), conforme previsto no Contrato de Locação, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos contratuais e legais de qualquer natureza de responsabilidade da Locatária no Contrato de Locação (em conjunto, “Obrigações Garantidas da Locatária”); (ii) cumprimento fiel e integral de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas e que venham a ser assumidas pela Cedente (ou por sua eventual sucessora) e/ou pela Fiadora neste Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando a, o pagamento da totalidade do Valor de Recompra Compulsória (conforme disposto no item 4.1.3, abaixo), do Valor de Recompra Facultativa (conforme disposto no item 4.2, abaixo), do Valor de Multa Indenizatória (conforme disposto no item 4.3, abaixo) e das demais obrigações pecuniárias da Cedente e/ou pela Fiadora, conforme previsto no presente

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

Contrato de Cessão, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário dos CRI (conforme abaixo definidos), atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos contratuais e legais de qualquer natureza de responsabilidade da Cedente e/ou pela Fiadora neste Contrato de Cessão (em conjunto, “Obrigações Garantidas da Cedente e da Fiadora”); e (iii) pagamento fiel e integral de todas e quaisquer despesas incorridas com a administração do Patrimônio Separado (conforme definido no item 2.4.1, abaixo), nos termos da lei e do Termo de Securitização (conforme definido no Considerando “h”, abaixo), incluindo, mas não se limitando a, gastos, custos ou despesas incorridos com a cobrança e recebimento dos Créditos Imobiliários e a execução de quaisquer garantias ou mecanismos de garantia (incluindo as Garantias, conforme definido no item 5.6, abaixo) dos Créditos Imobiliários ou dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Oferta (conforme definido no Considerando “j”, abaixo) (em conjunto, “Obrigações Garantidas do Patrimônio Separado”, que, quando referidas em conjunto com as Obrigações Garantidas da Locatária e as Obrigações Garantidas da Cedente e da Fiadora, “Obrigações Garantidas”), conforme previsto no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser firmado nesta data e conforme aditado de tempos em tempos (“Alienação Fiduciária de Imóvel”);

h) na mesma data e em ato contínuo à celebração deste Contrato de Cessão, a Cessionária emitirá, sob condição suspensiva, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação e de titularidade da Cedente (“CCI”), por meio de “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, a ser firmado nesta data entre a Cessionária, na qualidade de emitente, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante” ou “Simplific Pavarini”), conforme aditado de tempos em tempos (“Escritura de Emissão de CCI”);

i) a Securitizadora emitirá a série de CRI e vinculará os Créditos Imobiliários e a CCI, incluindo o principal e todos os seus acessórios, os créditos da Securitizadora contra a Cedente e a Fiadora

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

decorrentes deste Contrato de Cessão, a conta corrente da Securitizadora onde os Créditos Imobiliários serão depositados, entre outros, a essa série de CRI, por meio de “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*”, a ser lavrado nesta data pela Securitizadora, com a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Securitização”);

j) os CRI serão distribuídos publicamente, com esforços restritos de colocação e sob o regime de melhores esforços, pela Securitizadora, nos termos e condições estabelecidos no “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado nesta data (“Contrato de Distribuição”);

k) dessa forma, fazem parte da Oferta Restrita os seguintes documentos: (i) o Contrato de Locação; (ii) este Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (quando celebrado); e (vii) os boletins de subscrição dos CRI (em conjunto, “Documentos da Oferta”); e

l) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade, boa-fé e liberdade econômica;

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

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, observada a Condição Suspensiva, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da integralidade dos Créditos Imobiliários, decorrente do Contrato de Locação, com a Fiança da Fiadora (conforme definido, no item 5.1, abaixo) (“Cessão de Créditos”).

1.1.1. Por meio do presente Contrato de Cessão, observada a Condição Suspensiva, a Cedente cede e transfere à Cessionária, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, a totalidade dos Créditos Imobiliários.

1.2. Condição Suspensiva: Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia da presente Cessão de Créditos está sujeita à integralização da totalidade dos CRI e respectivo pagamento do Valor da Primeira Liberação (conforme abaixo definido) diretamente em favor da conta corrente nº 10882-0, mantida pela Cessionária na agência 3391-0, do Banco Bradesco S.A. (“Conta de Recebimento da Primeira Liberação”), nos termos da cláusula 2.2., abaixo(“Condição Suspensiva”).

1.3. Abrangência da Cessão de Créditos: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil”) e observada a Condição Suspensiva, a Cessão de Créditos compreende a cessão do direito ao recebimento de todos os Créditos Imobiliários, ou seja, a totalidade dos Alugueis devidos por todo o Prazo de Locação remanescente, bem como dos correspondentes acessórios, tais como, mas não se limitando a, Multa Compensatória, atualização monetária, juros, encargos, penalidades, multas, indenizações, encargos por atraso e demais encargos, contratuais e legais, eventualmente devidos nos termos do Contrato de Locação, considerando-se a totalidade do Prazo de Locação remanescente, assim como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

os acessórios, garantias constituídas (incluindo as Garantias, conforme definido no item 5.1, abaixo) e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos.

1.4. Posição Contratual: Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico compreende apenas a Cessão de Créditos, não representando, em hipótese alguma, em momento presente ou futuro, a assunção, pela Securitizadora, da posição contratual da Locadora no Contrato de Locação.

1.5. Validade e Eficácia da Cessão de Créditos: A Cessão de Créditos é realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão, sendo plenamente válida a partir desta data e eficaz a partir da data de verificação da Condição Suspensiva.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Securitizadora, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer e manter a presente Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.

1.7. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados aos CRI até o resgate destes. Considerando essa motivação, as Partes reconhecem que, enquanto o presente Contrato de Cessão estiver em vigor, é essencial que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, mantenham o seu curso e suas características, sendo certo que eventuais alterações de tais características afetarão a presente Cessão de Créditos e, consequentemente, o lastro dos CRI.

1.8. Exigências da CVM, da B3 ou de entidade autorreguladora: A Cedente declara estar ciente de que a B3, a CVM e/ou qualquer entidade autorreguladora poderão fazer exigências relacionadas à emissão, oferta pública de distribuição ou negociação dos CRI, hipótese em que a Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou por qualquer entidade autorreguladora, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

- (i) um fundo de reserva, no montante de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados, caso necessário, para pagamentos de quaisquer despesas relativas ao CRI e/ou para pagamento das parcelas de amortização e remuneração do CRI caso ocorra eventual inadimplemento no pagamento do Aluguel pela Locatária e/ou em outra situação em que sua utilização seja necessária para evitar o inadimplemento dos CRI (“Fundo de Reserva”);
- (ii) um fundo de juros, no montante de R\$ 383.705,00 (trezentos e oitenta e três mil, setecentos e cinco reais) que será depositado na Conta Centralizadora para a constituição de um fundo destinado ao pagamento da remuneração e amortização devidas em novembro e dezembro de 2020, e da amortização extraordinária prevista na Cláusula 5.4.2. do Termo de Securitização (“Fundo de Juros”); e
- (ii) um fundo de obras destinado à realização dos Novos Investimentos (“Fundo de Obras”).

2.3.1. Os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Juros e do Fundo de Obras também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) e poderão ser aplicados em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário ou letras de crédito imobiliário de emissão de qualquer instituição financeira considerada como de primeira linha pela Securitizadora; e/ou (iii) fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito nos termos dos normativos das instituições reguladoras.

2.3.2. Se em uma Data de Verificação (conforme abaixo definido) for constatado que, por qualquer motivo, após a realização do Ajuste no Valor da Cessão, os recursos do Fundo de Reserva estão inferiores a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) (“Valor Mínimo do

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

Fundo de Reserva”), mediante comprovação, conforme notificação da Securitizadora à Cedente neste sentido, a Cedente recomporá, até o 15º dia do mês posterior ao da verificação, o Fundo de Reserva com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reserva, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

2.3.3. Até 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento da parcela do CRI de janeiro de 2021, eventual saldo depositado no Fundo de Juros deverá ser transferido pela Securitizadora à Cedente (ou seu cessionário).

2.3.4. Após o término das obras, assim entendido, após o aceite pela Locatária, eventual saldo depositado no Fundo de Obras deverá ser transferido pela Securitizadora à Cedente (ou seu cessionário) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

2.3.5. Após a liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas e resgate de todos os CRI, o Fundo de Reserva será automaticamente extinto. Caso, nesse momento, ainda existam recursos depositados no Fundo de Reserva e/ou na Conta Centralizadora, parte destes valores serão restituídos à Cedente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da referida liquidação e resgate, observada a manutenção de um montante mínimo no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), para custear eventuais despesas de liquidação (“Fundo de Liquidação”), a ser integralmente restituído à Cedente em até 30 (trinta) dias após o resgate de todos os CRI.

2.4. Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão, na forma do item 2.2 e seguintes, acima, ocorrerá no dia 16 de novembro de 2020, após o atendimento de todas as seguintes condições (em conjunto, “Condições Precedentes”):

a) obtenção, pela Securitizadora, de declaração a ser emitida pela Instituição Custodiante, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004;

Página 000014/000066 Registro Nº 1.588.079 12/11/2020 Protocolo nº 1.599.089 de 12/11/2020 às 09:54:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.079 em 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.										
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total	
R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82	

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

- b) comprovação do registro dos CRI na B3;
- c) instituição do Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias (conforme definido no item 5.6, abaixo), a Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, Fundo de Obras e eventuais outros direitos ou ativos previstos no Termo de Securitização, por meio da formalização do Termo de Securitização e consequente declaração, pela Securitizadora, no contexto do Termo de Securitização, bem como a declaração, pela Instituição Custodiante, sobre a custódia da CCI e o registro do Termo de Securitização e Regime Fiduciário;
- d) comprovação do registro deste Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades da sede ou domicílio de todas as Partes;
- e) comprovação do recebimento, pela Locatária, da notificação a respeito da presente Cessão de Créditos e de que os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser realizados na Conta Centralizadora, nos termos da minuta anexa ao presente na forma do **Anexo IV**;
- f) comprovação da entrega à Cessionária de 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI devidamente assinada digitalmente e de 1 (uma) via do Contrato de Locação e seus aditamentos, devidamente celebrados digitalmente;
- g) comprovação da entrega à Instituição Custodiante de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI devidamente assinada digitalmente e de 1 (uma) via do Contrato de Locação e seus aditamentos, devidamente celebrados digitalmente;
- h) conclusão da auditoria jurídica para a Oferta Restrita, a ser executada por Duarte Garcia, Serra Netto e Terra – Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 06.097.070/0001-96, na qualidade de assessor jurídico da Cedente, bem como obtenção de opinião legal do Coelho Advogados,

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.883.871/0001-48, na qualidade de assessor jurídico da Securitizadora e Coordenadora Líder, abordando a legalidade, validade e exequibilidade dos Documentos da Oferta, em forma e substância satisfatórias à Securitizadora e aos investidores do CRI;

- i) obtenção de todas as aprovações necessárias da Cedente, da Fiadora, da Securitizadora, da Instituição Custodiante, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, conforme aplicável;
- j) celebração dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatórias à Securitizadora;
- k) não ocorrência, entre a data da assinatura deste instrumento e a data de integralização dos CRI, de: (a) qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória ou dos Eventos de Multa Indenizatória; e/ou (b) qualquer hipótese de denúncia, rescisão ou resolução do Contrato de Locação; e/ou (c) mora, inadimplemento ou descumprimento, pela Cedente ou pela Fiadora, de qualquer de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação ou neste Contrato de Cessão; e
- l) emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
- m) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *UK Bribery Act 2010* e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012 (“Legislação Anticorrupção”), conforme aplicável, pela Cedente, suas afiliadas ou demais pessoas ou entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- n) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Cedente, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2004,

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu regulamento; e

o) cumprimento, pelo Cedente, de todas as obrigações estabelecidas no Contrato de Distribuição.

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

2.4.2. Caso qualquer pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários seja realizado, erroneamente, diretamente à Cedente, a Cedente fica autorizada a receber tal pagamento na condição de fiel depositária, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, devendo, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu recebimento, repassar à Cessionária a totalidade dos valores recebidos, acrescidos de encargos (juros, multa, atualização monetária etc.) de atraso, se aplicável.

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

QMM = Quantidade mínima mensal de recursos necessários para: (a) o pagamento integral da parcela de amortização, juros e correção monetária dos CRI, devida no mês civil em curso na Data

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

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

- a) é sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão e os demais Documentos da Oferta de que é parte, realizar todas as operações respectivamente previstas e cumprir todas as obrigações respectivamente assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar as suas celebrações, para implementar todas as operações respectivamente previstas e cumprir todas as obrigações respectivamente assumidas;
- c) este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Oferta são validamente celebrados e constituem obrigações legais, válidas, vinculantes e exequíveis, de acordo com os seus termos, constituindo o presente Contrato de Cessão uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”);
- d) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Oferta de que é parte, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Oferta de que é parte;
- e) a celebração deste Contrato de Cessão, dos demais Documentos da Oferta de que é parte e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a Parte e/ou seus bens estejam vinculados; e (iii) não violam qualquer instrumento ou contrato

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

- m) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Oferta de que é parte têm poderes e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas nos respectivos instrumentos;
- n) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas, funcionários e eventuais contratados cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e da Instrução da CVM nº 617, de 5 de dezembro de 2019, conforme aplicável;
- o) cumpre todas as regras e determinações estabelecidas pela legislação sobre prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro e ocultação de bens, direitos e valores, especialmente a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor (“Lei nº 9.613/1998” ou “Lei Antilavagem”);
- p) cumpre a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- q) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, bem como quaisquer outras obrigações impostas por lei; e
- r) conhece e aceita todos os termos da emissão dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários.

3.1.1. As Partes declaram e garantem que, nesta data, não há quaisquer pendências judiciais, arbitrais e administrativas que possam afetar substancial e adversamente sua situação econômica, financeira, operacional e reputacional.

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

3.2.1. Para fins deste Contrato de Cessão, “Efeito Adverso Relevante” significa (i) um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais consolidados da Cedente ou da Fiadora; ou (ii) uma interrupção ou suspensão nas atividades da Cedente ou da Fiadora, que afete de forma adversa e material a capacidade da Cedente ou da Fiadora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação.

3.3. Notificação: Cada Parte se compromete a notificar as outras Partes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do seu conhecimento, caso quaisquer das declarações e garantias aqui prestadas se modifiquem.

3.4. Necessidade de Anuência da Securitizadora: A Cedente se obriga perante a Cessionária e o Agente Fiduciário a NÃO realizar ou anuir com, ainda que tacitamente, por silêncio ou inércia, (i) qualquer alteração, aditamento, complemento ou suplemento ao Contrato de Locação que afete a presente Cessão de Créditos e/ou o fluxo dos Créditos Imobiliários; ou (ii) qualquer cessão, transferência, empréstimo ou oneração, ou sua promessa, (a) do Imóvel a terceiros ou (b) da posição contratual, quaisquer direitos ou obrigações da Locadora ou da Locatária no Contrato de Locação a terceiros, em qualquer caso, sem o prévio e expresse consentimento por escrito da Securitizadora.

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

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

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

- h) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Cedente e/ou pela Fiadora, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- i) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente, excetuada a hipótese de liquidação da Cedente prevista no item 4.1.8., dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, conforme orientada pelos titulares de CRI;
- j) cessão, alienação, transferência, venda, permuta e/ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”), em qualquer dos casos desta alínea, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre o Imóvel, exceto pelas Garantias;
- k) caso sejam realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação que venham a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários ou a alterar seu fluxo de pagamentos, sem a anuência da Cessionária, conforme orientada pelos titulares de CRI;
- l) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, conforme aplicáveis, pela Cedente e/ou pela Fiadora;
- m) o descumprimento pela Cedente e/ou pela Fiadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, desde que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de comunicação do referido descumprimento;
- n) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente e/ou pela Fiadora neste

Página 000029/000066 Registro Nº 1.588.079 12/11/2020	Protocolo nº 1.599.089 de 12/11/2020 às 09:54:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.079 em 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte sejam falsas;

- o) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente e/ou pela Fiadora neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, sejam enganosas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, insuficientes ou incorretas e desde que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- p) caso os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja recorrida pela Cedente no prazo legal, e que não seja suspensão ou revertida no prazo de 30 (trinta) dias da data da decisão;
- q) caso haja ajuizamento de ação judicial com sentença de primeiro grau proferida, que tenha por objeto o Contrato de Locação, ou vise anular, questionar, restringir, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que não recorrida pela Cedente no prazo legal e/ou não seja suspensão ou revertida no prazo de 30 (trinta) dias da data da decisão;
- r) cessão, alienação, transferência, venda, permuta pela Fiadora, no todo ou em parte, das cotas de emissão do Fundo das quais é titular, exceto na hipótese de conferência ou qualquer forma de transferência das cotas do Fundo para fundo de investimento cuja totalidade das cotas seja de titularidade da Fiadora ("Fundo Acro"). Caso seja realizada a conferência ou qualquer forma de transferência das cotas do Fundo ao Fundo Acro, a cessão, alienação, transferência, venda, permuta pela Fiadora, no todo ou em parte, das cotas de emissão do Fundo Acro das quais é titular irá caracterizar o Evento de Inadimplemento previsto nesta alínea "r"; e/ou
- s) a criação de quaisquer Ônus sobre as cotas do Fundo ou do Fundo Acro, conforme aplicável.

4.1.1. Caso a Locatária venha a inadimplir no pagamento do Aluguel, a Cedente se obriga a realizar a aquisição compulsória parcial dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Valor de Recompra Compulsória Parcial (conforme definido no item 4.1.5, abaixo) ("Recompra Compulsória Parcial").

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

4.1.1.1. O valor a ser pago pela Cedente e/ou pela Fiadora à Securitizadora em razão da Recompra Compulsória Parcial será equivalente ao valor do QMM verificado no mês do inadimplemento, acrescido do valor de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Recompra Compulsória Parcial aqui previsto (“Valor de Recompra Compulsória Parcial”).

4.1.2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos acima, a Cedente se obriga a pagar à Cessionária o Valor de Recompra Compulsória Total (conforme definido no item 4.1.3, abaixo), pela aquisição compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários (“Recompra Compulsória Total”).

4.1.3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Inadimplemento listados nas alíneas do item 4.1, acima, a Cessionária comunicará tal ocorrência ao Agente Fiduciário (por meio do correio eletrônico: spestruturacao@simplificpavarini.com.br), com cópia para a Cedente, e convocará assembleia geral de titulares dos CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização, para que estes decidam pela não realização da Recompra Compulsória Total. Se, em referida assembleia, titulares dos CRI deliberarem, de acordo com o quórum previsto no Termo de Securitização, pela não realização da Recompra Compulsória Total, a Cedente não estará obrigada a pagar o Valor de Recompra Compulsória e a Cessionária, por sua vez, não deverá transferir os Créditos Imobiliários e a CCI à Cedente. Se, por qualquer motivo, a assembleia geral em questão não se instalar em primeira ou segunda convocação ou titulares dos CRI não deliberarem validamente sobre a realização, ou não, da Recompra Compulsória Total, ficará a Cedente obrigada a pagar à Cessionária o Valor de Recompra Compulsória Total, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, e a Cessionária, uma vez paga a integralidade do referido Valor de Recompra Compulsória Total, transferirá à Cedente os Créditos Imobiliários e a CCI, os quais serão então

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

automática e compulsoriamente adquiridos pela Cedente, independentemente do estado em que se encontrarem, conforme item 4.1.7, abaixo.

4.1.4. O valor a ser pago pela Cedente à Securitizadora em razão da Recompra Compulsória Total será equivalente ao saldo devedor da totalidade dos CRI em circulação (calculado de acordo com as disposições e fórmulas constantes na Cláusula Quinta do Termo de Securitização), acrescido do valor de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Recompra Compulsória aqui previsto (“Saldo Devedor” e “Valor de Recompra Compulsória Total”, respectivamente).

4.1.5. Em qualquer hipótese de Recompra Compulsória, a Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória, devidamente atualizado, na Conta Centralizadora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação a ser enviada pela Securitizadora neste sentido (“Notificação de Recompra Compulsória”), sob pena de incidência dos encargos previstos no item 7.2, abaixo.

4.1.6. Salvo em caso de erro de cálculo, a Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória calculado e informado pela Securitizadora na Notificação de Recompra Compulsória.

4.1.7. Uma vez integralmente pago o Valor de Recompra Compulsória, a Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Securitizadora em relação aos Créditos Imobiliários e à CCI, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários e à CCI.

4.1.8. As obrigações de Recompra Compulsória Total, de Recompra Compulsória Parcial, assim como a obrigação prevista no item 2.5.2., serão suportadas exclusivamente pela Fiadora caso a Cedente venha a ser extinta, tenha seu capital reduzido com a transferência da

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

propriedade do Imóvel para o Fundo e/ou passe por qualquer outra operação societária que resulte na transferência da propriedade do Imóvel para o Fundo.

4.1.8.1. A obrigação de Recompra Compulsória, assim como a obrigação prevista no item 2.5.2., em hipótese alguma será assumida pelo Golden West VX Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.191.053/0001-20 (**Fundo**), visto que este não pode se coobrigar, conforme previsto no inciso II, do art. 12 da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 e inciso IV, do art. 35 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

4.2. **Recompra Facultativa:** A Cedente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (ou seja, a partir do dia 16 de novembro de 2022), apresentar, por escrito, proposta irrevogável e irretratável de recompra total ou parcial dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no estado em que se encontrarem (**Recompra Facultativa**), mediante o pagamento à Securitizadora do Valor de Recompra Compulsória (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial em relação ao Saldo Devedor, se for o caso), acrescido (i) de um prêmio de 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o Saldo Devedor (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial, se aplicável), caso a Recompra Facultativa ocorra entre o dia 16 de novembro de 2022 (inclusive) e o dia 16 de novembro de 2023 (exclusive); (ii) de um prêmio de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Saldo Devedor (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial, se aplicável), caso a Recompra Facultativa ocorra entre o dia 16 de novembro de 2023 (inclusive) e o dia 16 de novembro de 2024 (exclusive); e (iii) um prêmio de 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o Saldo Devedor (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial, se aplicável), caso a Recompra Facultativa ocorra a partir do dia 16 de novembro de 2024 (**Valor de Recompra Facultativa**).

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

somente poderá adotar as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes contra a Locatária para a satisfação de seu crédito após a liquidação integral do saldo devedor dos CRI.

4.2.5. Caso o Valor de Recompra Facultativa não seja pago no prazo pactuado no item 4.2.1, acima, incidirão sobre o valor em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, os encargos que constam do item 7.2 abaixo, bem como honorários advocatícios e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Cessionária, às exclusivas expensas da Cedente, poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do Valor de Recompra Facultativa pela Cedente.

4.2.6. Na hipótese descrita no item 4.2.5, acima, caso o Valor de Recompra Facultativa não seja pago no prazo aqui pactuado, poderá a Cessionária, sem prejuízo das demais medidas cabíveis, utilizar os recursos decorrentes do pagamento, pela Locatária, dos Créditos Imobiliários recomprados e não pagos pela Cedente na amortização e/ou liquidação dos CRI.

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

a) mora ou inadimplemento, pela Locatária, no pagamento de qualquer dos Alugueis ou das demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, por ela assumidas no Contrato de Locação, não sanado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento, e desde que a Cedente não tenha realizado a Aquisição Facultativa Parcial por Mora da Locatária, abaixo definida, e/ou a Fiadora realizado tal pagamento por meio do exercício da Fiança, sem prejuízo da incidência de eventuais multas moratórias e juros de mora conforme aplicáveis desde o inadimplemento até o efetivo pagamento;

Página 000035/000066 Registro Nº 1.588.079 12/11/2020		Protocolo nº 1.599.089 de 12/11/2020 às 09:54:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.079 em 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

b) mora ou inadimplemento, pela Locatária, no pagamento da Multa Compensatória, não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento.

4.3.1. Caso a Locatária venha a inadimplir no pagamento do Aluguel, o Fundo poderá realizar a aquisição parcial dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do valor da parcela mensal do Aluguel, vencida e não paga, acrescido do valor de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Aquisição Facultativa por Mora da Locatária aqui previsto (“Aquisição Facultativa Parcial por Mora da Locatária”).

4.3.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nas alíneas “a” e “b” do item 4.3., o Fundo poderá realizar a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento do saldo devedor da totalidade dos CRI em circulação (calculado de acordo com as disposições e fórmulas constantes na Cláusula Quinta do Termo de Securitização), acrescido do valor de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Aquisição Facultativa por Mora da Locatária aqui previsto.

4.4. Multa Indenizatória: A Cedente responde e responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, durante todo o prazo de duração do Contrato de Locação e até o resgate da totalidade dos CRI, de modo que a Cedente pagará à Securitizadora uma multa indenizatória, nos termos e condições aqui previstos (“Multa Indenizatória”), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Multa Indenizatória”):

a) a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários, do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão, incluindo a Cessão de Créditos, ou dos demais Documentos da Oferta seja, no todo ou em parte, judicialmente questionada pela Locatária, pela Cedente, pelo

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

Fundo, pela Fiadora ou por qualquer afiliada, parte relacionada, pessoa ou entidade pertencente ao seu grupo econômico;

- b) seja declarada ou constituída a ilegitimidade, a inexistência, a invalidade, a nulidade, a anulabilidade, a ineficácia ou a inexigibilidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários, do Contrato de Locação ou do Contrato de Cessão, incluindo a Cessão de Créditos, por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva, em qualquer grau de jurisdição, inclusive por meio de decisão judicial, administrativa ou arbitral;
- c) caso o Contrato de Locação tenha sua vigência terminada antecipadamente pela Locadora ou pela Locatária, por qualquer motivo imputado ou imputável à Locadora, sem que seja realizado o pagamento da Multa Compensatória;
- d) caso tenha ocorrido qualquer dos Eventos de Inadimplemento e o direito da Securitizadora à Recompra Compulsória ou ao recebimento do Valor de Recompra Compulsória, nos termos e condições previstos no presente instrumento, não puder ser exercido ou exigido por qualquer motivo.

4.4.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente pagará à Securitizadora a Multa Indenizatória, cujo valor será equivalente ao Saldo Devedor na data do pagamento da Multa Indenizatória na Conta Centralizadora (“Valor de Multa Indenizatória”).

4.4.2. O Valor de Multa Indenizatória, devidamente atualizado, será pago na Conta Centralizadora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora (“Notificação de Multa Indenizatória”), sob pena de incidência dos encargos nos termos do item 7.2,7.2 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

4.6.2. A Cedente e a Fiadora obrigam-se, solidariamente, a comunicar quaisquer fatos relevantes relacionados aos Eventos de Recompra Compulsória e aos Eventos de Multa Indenizatória de que tenham conhecimento, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do seu conhecimento.

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

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

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

5.1.2. A Fiança garante incondicionalmente que as Obrigações Garantidas serão pagas ou cumpridas exatamente de acordo com os termos previstos nos Documentos da Oferta, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha

Página 000039/000066 Registro Nº 1.588.079 12/11/2020 Protocolo nº 1.599.089 de 12/11/2020 às 09:54:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.079 em 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.									
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos direitos da Securitizadora em relação à Fiança.

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

- (i) qualquer ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexecuibilidade com relação aos Créditos Imobiliários ou a quaisquer dos Documentos da Oferta;
- (ii) qualquer alteração no momento, forma ou local de pagamento, ou em qualquer outra condição, de todas ou qualquer das Obrigações Garantidas ou quaisquer outras alterações ou renúncias ou qualquer consentimento para agir de modo diverso das mesmas Obrigações Garantidas;
- (iii) qualquer outra circunstância que possa de qualquer outra forma constituir uma defesa disponível à Locatária ou uma liberação da Locatária com relação às Obrigações Garantidas, ou da Fiadora com relação à Fiança, e não será afetada por qualquer concessão, acordo ou qualquer plano de reorganização (inclusive recuperação judicial ou falência) que afete a Locatária;
- (iv) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Securitizadora, de um lado, e a Locatária ou a Cedente (ou seu sucessor), de outro;
- (v) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora contra a Locatária ou a Cedente (ou seu sucessor); ou

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

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

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

CLÁUSULA SEXTA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

- (i) apurar o valor das parcelas devidas dos Créditos Imobiliários e cobrar da Locatária o valor devido, caso o pagamento não seja realizado nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I ao presente;
- (ii) elaborar mensalmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Uteis contado da data de pagamento dos Créditos Imobiliários, relatório de pagamento discriminando os valores pagos no âmbito do Contrato de Locação;

Página

000044/000066

Registro Nº

1.588.079

12/11/2020

Protocolo nº 1.599.089 de 12/11/2020 às 09:54:02h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.588.079** em **12/11/2020** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Se para a Cedente:

D.PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

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

São Paulo-SP, CEP: 04536-001

At.: Matheus Merli

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

E-mail: matheus@galileiaconstrutora.com.br

Se para a Cessionária:

GAIA SECURITIZADORA S.A.

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

São Paulo – SP, CEP: 04544-051

At.: João Paulo Pacífico

Tel.: (11) 3047-1010

E-mail: gestaocri@grupogaia.com.br

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

7.7. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é válido entre as Partes e seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

7.8. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

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

- (i) todos os emolumentos devidos à B3 relativamente tanto à CCI quanto aos CRI;
- (ii) emolumentos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) relativos ao envio dos CRI para a base de dados da ANBIMA;
- (iii) remuneração da Securitizadora, do Coordenador Líder e dos assessores legais da Oferta Restrita;
- (iv) em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/1997 e nos atos e instruções emanados da CVM que estabelecem as obrigações da Cessionária, será devida à Cessionária, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração da carteira fiduciária, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou, na falta deste ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário. Essa taxa será paga à Cessionária mensalmente, na Data de Pagamento dos CRI (conforme definido no Termo de

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

Securitização), com início no mês seguinte ao da emissão dos CRI, até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares de CRI, no caso de substituição da Cessionária por qualquer motivo;

- (v) remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme previsto Escritura de Emissão de CCI;
- (vi) remuneração devida ao Agente Fiduciário, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (vii) remuneração devida ao escriturador e ao banco liquidante contratados no âmbito do CRI;
- (viii) despesas relativas à auditoria do Patrimônio Separado;
- (ix) tarifas bancárias relativas à Conta Centralizadora;
- (x) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora, pela Instituição Custodiante e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Oferta, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização; e
- (xi) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis, cartórios de registro de títulos e documentos e juntas comerciais, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Oferta e os custos relacionados às assembleias gerais de titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

9.8. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como exclusivamente competente para analisar e julgar as questões previstas nesta Cláusula, bem como para qualquer outra medida judicial cabível de acordo com a Lei nº 9.307/1996.

9.9. Propositura de Medida Judicial: A propositura de qualquer medida judicial prevista nesta Cláusula não será considerada como renúncia à cláusula arbitral ou à absoluta jurisdição do Tribunal Arbitral.

9.10. Despesas com a Arbitragem: Com exceção dos honorários advocatícios, que serão atendidos por cada Parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as Partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

9.11. Sigilo das Partes: As Partes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

9.12. Competência do Tribunal Arbitral: O Tribunal Arbitral fica desde já autorizado a decidir sobre questões que se relacionem à presente, mas cujas obrigações constem de outros instrumentos, podendo, conforme o caso, proceder à consolidação de procedimentos de arbitragem que tenham sido instaurados posteriormente com fundamento nesses instrumentos. A competência para a reunião de procedimentos caberá ao Tribunal Arbitral que for constituído primeiramente, o qual deverá, ao decidir sobre a conveniência da consolidação, levar em consideração que: (i) a nova disputa possua questões de fato ou de direito em comum com a disputa pendente; (ii) nenhuma das partes da nova disputa ou da disputa pendente sejam prejudicadas; e (iii) a consolidação na circunstância não resulte em atrasos injustificados para a disputa pendente. Qualquer determinação de consolidação emitida pelo Tribunal Arbitral será vinculante às partes envolvidas nos procedimentos em questão.

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

São Paulo, 09 de novembro de 2020.

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

Página

000054/000066

Registro Nº

1.588.079

12/11/2020

Protocolo nº 1.599.089 de 12/11/2020 às 09:54:02h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.588.079** em **12/11/2020** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

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

D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

Cedente

DocuSigned by:
Leonardo Santanna Bertin
Assinado por: LEONARDO SANTANNA BERTIN/40483592865
CPF: 40483592865
Cargo: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2020 | 15:08:55 BRT

5285438DD07B4CCEB4F944BA86C32CE0

Nome: Leonardo Santanna Bertin

Cargo: Diretor Presidente

Página

000056/000066

Registro Nº

1.588.079

12/11/2020

Protocolo nº 1.599.089 de 12/11/2020 às 09:54:02h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.588.079** em **12/11/2020** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

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

ACRO PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiadora



Nome: Beatriz Maria Santanna Bertin
Cargo: Diretora Presidente

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

ANEXO II

DESPESAS DE ESTRUTURAÇÃO DA OFERTA RESTRITA E DESPESAS RECORRENTES

Despesas Iniciais	Valor Líquido
Securitizadora - Taxa Estruturação	187.551,53
Securitizadora - Taxa Gestão (1ª parcela)	3.500,00
Coordenador Líder - Taxa Distribuição	30.000,00
Agente Fiduciário (1ª parcela)	24.000,00
Custodiante (1ª parcela)	4.000,00
Registro das CCIs	4.000,00
Escriturador Liquidante (1ª parcela)	800,00
Auditoria do Patrimônio Separado (1ª parcela)	3.500,00
Taxas B3	5.000,00
Taxa Anbima	1.500,00
Medição de Obra (1ª parcela)	2.800,00
Assessoria Jurídica	236.566,30

Despesas Recorrentes	Valor Líquido
Securitizadora - Taxa Gestão (mensal)	3.500,00
Agente Fiduciário (anual)	14.000,00
Custodiante (anual)	4.000,00
Escriturador Liquidante (mensal)	800,00
Auditoria do Patrimônio Separado (anual)	3.500,00
Medição de obra (por vistoria)	2.800,00

Página 000061/000066 Registro Nº 1.588.079 12/11/2020		Protocolo nº 1.599.089 de 12/11/2020 às 09:54:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.079 em 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

ANEXO IV

MINUTA DA NOTIFICAÇÃO À LOCATÁRIA SOBRE A CESSÃO DE CRÉDITOS

A

MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A

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

Vila Gertrudes, São Paulo-SP

At.: [●]

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

Prezados senhores,

CONSIDERANDO QUE:

1. A D. Properties e Administração de Bens Ltda., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 15.261.182/0001-21 (“Locadora”), e a MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.074.175/0001-38 (“Locatária”), celebraram em 21 de dezembro de 2011 o “Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças”, conforme aditado em 16 de maio de 2012, em 15 de junho de 2012, em 23 de janeiro de 2013 e 15 de outubro de 2020 (“Contrato de Locação”). O Contrato de Locação foi celebrado nos termos do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor, e prevê, entre outras obrigações, que a Locatária deverá pagar à Locadora, ou a seu cessionário, os aluguéis decorrentes da locação dos imóveis localizados na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 83.030 e 83.031,

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos-SP (“Imóvel”), durante o prazo de locação de 14 (quatorze) anos e dois meses, contados de 15 de outubro de 2012 (“Data de Início do Prazo Locatício”), terminando em 15 dezembro de 2026 (respectivamente, “Alugueis” e “Prazo de Locação”), sendo certo que, na hipótese de denúncia voluntária e sem justo motivo do Contrato de Locação pela Locatária, com a consequente desocupação antecipada do Imóvel, a Locatária deverá pagar à Locadora, ou a seu cessionário, uma multa compensatória específica, a título de perdas e danos pré-fixados e que será aferida com base no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor integral do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma do Contrato de Locação (“Multa Compensatória”);

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

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

Página

000063/000066

Registro Nº

1.588.079

12/11/2020

Protocolo nº 1.599.089 de 12/11/2020 às 09:54:02h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.588.079** em **12/11/2020** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

NOTIFICAÇÃO

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

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

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

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

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

Atenciosamente:

D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

Locadora

Página 000064/000066 Registro Nº 1.588.079 12/11/2020	Protocolo nº 1.599.089 de 12/11/2020 às 09:54:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.079 em 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 3.154,56	R\$ 896,56	R\$ 613,64	R\$ 166,03	R\$ 216,50	R\$ 151,42	R\$ 66,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

De acordo:

MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A

Locatária

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

ANEXO V

MINUTA DA NOTIFICAÇÃO DE RECOMPRA FACULTATIVA

A

GAIA SECURITIZADORA S.A.

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

São Paulo – SP, CEP: 04544-051

At.: João Paulo Pacífico

Ref.: Notificação de Recompra Facultativa

Prezados senhores,

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

- Valor Nominal Total da Recompra Facultativa:

R\$ [●] ([●] reais).

- Valor Nominal dos Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa:

DocuSign Envelope ID: 9E2E0863-664B-48DE-89B6-210B7D5C88ED

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária, e Acro Participações Ltda., como fiadora.

R\$ [●] ([●] reais).

- Prêmio:

[●].

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

[●].

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

[●].

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

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

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

Atenciosamente:

D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

Cedente