

Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva 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.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE RETROCESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Contrato de Retrocessão”), as partes,

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 (adiante designada simplesmente como “Cessionária”);

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 (adiante designada simplesmente como “Cedente”);

(adiante designados em conjunto a Cedente, a Cessionária como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

II – CONSIDERANDO QUE:

a) a Cedente é proprietária e legítima possuidora dos imóveis localizados na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 83.030 e 83.031, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos-SP (“Imóvel”);

b) a Cedente e a **MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, Ala A, 17º ao 21º. andar, Vila Gertrudes, inscrita no

Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva 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.

CNPJ/ME sob o nº. 61.074.175/0001-38 ("Locatária"), celebraram em 21 de dezembro de 2011 o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças*", conforme aditado em 16 de maio de 2012, em 15 de junho de 2012, em 23 de janeiro de 2013 e 15 de outubro de 2020 ("Contrato de Locação"), por meio do qual a Locadora se obrigou a: (a) realizar o retrofit no prédio de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área construída, existente à época da celebração do Contrato de Locação; e (b) a construção de um prédio novo com 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área construída (que em conjunto com o prédio do item (a), simplesmente "Empreendimento"), ambos sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Locatária e da **BRASILSEG COMPANHIA DE SEGUROS**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, Ala A, 29º. andar, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ sob o nº. 28.196.889/0001-43 ("Brasilseg"), para, em seguida, locar o Empreendimento à Locatária e à Brasilseg pelo prazo de 10 (dez) anos, nos termos do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor ("Lei nº 8.245/1991" ou "Lei de Locações"), e do Contrato de Locação;

c) em contraprestação à construção e adaptação do Imóvel, conforme especificado no Contrato de Locação, bem como à locação do Imóvel construído e adaptado para a Locatária, a Locatária se obrigou a pagar à Locadora, ou a seu cessionário, durante o Prazo de Locação, um aluguel mensal, atualizado monetariamente a cada período de 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade admitida em lei, de acordo com a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), nos termos e condições previstos no Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários");

d) por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", firmado em 30 de maio de 2012, a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários para a Cessionária ("Contrato de Cessão");

e) na presente data, a Cessionária pretende retroceder os Créditos Imobiliários, observada a Condição Suspensiva (abaixo definida), mediante pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários à Cedente e sob Condição Resolutiva (abaixo definida);

f) exceto se de outra forma disposto neste Contrato de Retrocessão, os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos no Contrato de Cessão; e

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

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Retrocessão, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTE CONTRATO DE RETROCESSÃO

1.1. Retrocessão de Créditos: O presente Contrato de Retrocessão tem por objeto a retrocessão, pela Cessionária à Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, de 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários (“Retrocessão de Créditos”).

1.2. Onerosidade: A Retrocessão de Créditos é realizada entre a Cedente e a Cessionária a título oneroso, sendo que o valor a ser pago, pela Cedente à Cessionária, corresponde a R\$ 7.762.441,41 (sete milhões, setecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos), que corresponde ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, devidamente atualizados, acrescido de todos os custos e despesas necessários à recompra (“Valor da Retrocessão”).

1.2.1 O Valor da Retrocessão será devido integralmente pela Cedente à Cessionária, observada a Condição Suspensiva prevista no item 1.6 abaixo, mediante transferência bancária disponível (TED).

Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva 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.

1.3. Transferência de Titularidade e Cancelamento das CCI: Os Créditos Imobiliários estão representados por cédula de crédito imobiliário (“CCI”), sendo que a retrocessão dos Créditos Imobiliários é formalizada apenas por meio deste Contrato de Retrocessão, ficando a Cessionária obrigada a realizar o cancelamento e quitação das CCI junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

1.4. Retrocessão Boa, Firme e Valiosa: As Partes obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Retrocessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.

1.5. Condição Suspensiva: As Partes concordam que a eficácia da Retrocessão de Créditos objeto do presente Contrato de Retrocessão subordina-se, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à realização do pagamento do Valor da Retrocessão diretamente em favor da conta corrente nº 10882-0, mantida pela Cessionária na agência 3391-0, do Banco Bradesco S.A (“Condição Suspensiva”).

1.7. Condição Resolutiva: Sem prejuízo das demais disposições aqui estabelecidas, o presente Contrato de Retrocessão, é constituído em caráter resolúvel, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil isto é, deixará, automaticamente, de produzir seus efeitos e se extinguirá mediante a não implementação, até o dia 16 de novembro de 2020, da Condição Suspensiva (“Condição Resolutiva”).

1.7.1. Uma vez não implementada a Condição Resolutiva, o presente Contrato ficará resolvido de pleno direito, independentemente de notificação, sem que seja devida qualquer compensação de Parte a Parte.

CLÁUSULA SEGUNDA – SALDO DEVEDOR

2.1. Saldo Devedor: O saldo devedor dos Créditos Imobiliários, calculado da forma prevista na Cláusula 1.2., acima, nesta data, é de R\$ 7.762.441,41 (sete milhões, setecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos) (“Saldo Devedor”).

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES

3.1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Retrocessão, 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, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) este Contrato de Retrocessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) a celebração do presente Contrato de Retrocessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Retrocessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Retrocessão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados;
- f) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Retrocessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- g) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e

Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva 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.

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

CLÁUSULA QUARTA – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

4.1 Guarda de Documentos: As Partes estabelecem que a Cedente passará a ser responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários (“Documentos Comprobatórios”).

4.2. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Retrocessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos do artigo 784 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”).

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. 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:

Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva 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.

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

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

5.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

5.3. Registro: O presente Contrato de Retrocessão deverá ser registrado no competente Cartório de Títulos e Documentos.

5.4. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

5.5. Assinatura Eletrônica: Este Contrato de Retrocessão será assinado por meio eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP- BRASIL, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

5.6. Efeitos da Pandemia: As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Contrato de Cessão está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Contrato de Retrocessão cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.

CLÁUSULA SEXTA – RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

6.1 Interpretação do Contrato de Retrocessão: Os termos e condições do presente Contrato de Retrocessão o devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil, sendo certo que qualquer Disputa será resolvida de acordo com as disposições a seguir.

6.2. Disputas Sujeitas à Resolução pelo Poder Judiciário: Caso o valor do(s) pedido(s) (e não da causa) da parte requerente totalize(m) o valor inferior ou igual a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a Disputa será solucionada judicialmente, ficando, desde já, eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para tanto. Nesta hipótese: (i) os pedidos da parte requerente, ainda que genéricos, subsidiários, alternativos ou cumulativos, estarão limitados ao valor total inferior ou igual a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), excetuados a correção monetária, juros legais e ônus sucumbenciais; e (ii) caso haja reconvenção e a somatória dos pedidos inicial e reconvenicional superem

Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva 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.

o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a competência para o julgamento da controvérsia será deslocada para a arbitragem, aplicando-se o disposto no item 21.3 (Disputas Sujeitas à Resolução por Arbitragem).

6.3. Disputas Sujeitas à Resolução por Arbitragem: Caso o valor do(s) pedido(s) (e não da causa) da parte requerente superem(m) o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou ainda na hipótese referida no item 21.2 (Disputas Sujeitas à Resolução pelo Poder Judiciário), “ii”, acima, a controvérsia será definitivamente resolvida por arbitragem, conforme itens a seguir.

6.4. Câmara de Arbitragem: A arbitragem será administrada pela pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC) (“Câmara”) de acordo com o Regulamento da Câmara.

6.5. Composição do Tribunal Arbitral: A Disputa será decidida pelo tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros, sendo 2 (dois) nomeados por cada uma das Partes e o terceiro nomeado pelos árbitros escolhidos pelas Partes (“Tribunal Arbitral”). No caso de uma das Partes não nomear um árbitro ou no caso de os árbitros nomeados por elas não chegarem a um consenso quanto à nomeação do terceiro árbitro dentro do prazo estipulado no Regulamento da Câmara, caberá ao Presidente da Câmara realizar tal nomeação no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do pedido escrito de qualquer uma das Partes.

6.6. Sede da Arbitragem: A sede da arbitragem e o local onde será proferida a sentença arbitral será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A língua da arbitragem será o português e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei nº 9.307/1996. O Tribunal Arbitral deverá decidir a Disputa com base nas disposições na presente e apenas caso não haja disposição contratual com base na legislação brasileira aplicável, sendo vedado o julgamento por equidade. Qualquer decisão do Tribunal Arbitral deverá ser fundamentada por escrito e vinculativa entre as Partes. A sentença parcial e/ou final e qualquer outra decisão do Tribunal Arbitral serão finais, definitivas e obrigarão as Partes e seus sucessores.

6.7. Possibilidade de Recorrer ao Judiciário: Sem prejuízo da validade desta Cláusula, qualquer das Partes poderá recorrer ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de: (i) assegurar a instituição da arbitragem; (ii) obter medidas cautelares ou de urgência para proteção de direitos para garantia do resultado útil da arbitragem, previamente à instituição da arbitragem; (iii) executar qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva à presente; e (iv) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral. As Partes reconhecem que o Tribunal Arbitral poderá, na hipótese do item (ii) supra, decidir sobre a concessão da medida cautelar ou de urgência pleiteada ao Judiciário ou sobre a manutenção ou revogação de eventual liminar ou cautelar concedida.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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.

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

6.12. 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

Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva 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.

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.

Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva 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.

(Página 1/2 de assinaturas integrante do Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrando entre a Gaia Securitizadora S.A. e a D. Properties e Administração de Bens Ltda., em 09 de novembro de 2020.)

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

Nome: João Paulo dos Santos Pacífico

Cargo: Diretor Presidente

Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva 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.

(Página 1/2 de assinaturas integrante do Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrando entre a Gaia Securitizadora S.A. e a D. Properties e Administração de Bens Ltda., em 09 de novembro de 2020.)

D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

Cedente

Nome: Leonardo Santanna Bertin

Cargo: Diretor Presidente

Testemunhas:

Nome: Jefferson Leandro Furtado

CPF/ME nº: 217.869.138-28

Nome: Fábio Silva Gordilho

CPF/ME nº: 915.853.255-20