

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças firmado em 10 de dezembro de 2020 entre a D. Properties e Administração de Bens Ltda., como fiduciante e a Gaia Securitizadora S.A., como fiduciária.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES:

Pelo presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, conforme aditado de tempos em tempos (“Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária”), 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 (“Fiduciante”);

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 (“Securitizadora” ou “Fiduciária”);

(sendo a Fiduciante e a Securitizadora adiante designadas, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) as Partes celebraram, em 16 de novembro de 2020, o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária” ou “Alienação Fiduciária de Imóvel”), com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514”), e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da mesma Lei nº 9.514, observadas as recentes alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.465/2017;

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças firmado em 10 de dezembro de 2020 entre a D. Properties e Administração de Bens Ltda., como fiduciante e a Gaia Securitizadora S.A., como fiduciária.

b) as Partes receberam, em 25 de novembro de 2020, a nota de devolução nº 4606, com exigências do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, acerca do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária (“Nota de Devolução”);

c) tendo em vista o teor das exigências contidas na Nota de Devolução, as Partes desejam re-ratificar: (a) a declaração contida na alínea “a”, do item 7.3., que por um equívoco constou que a Fiduciante é empresa individual de responsabilidade limitada, quando na verdade a Fiduciante é uma sociedade limitada unipessoal, nos termos do parágrafo 1º no artigo 1.052 do Código Civil; e (b) a forma de aquisição dos imóveis constante do Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária;

d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, 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 Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, que será regido pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária.

1.2. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, desde que conflitantes com termos já definidos no Contrato de Alienação Fiduciária,

terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária.

1.3. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária como um todo, e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, sub-cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. Pelo presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, as Partes resolvem, de comum acordo, re-ratificar: (a) a declaração contida na alínea “a”, do item 7.3., que por um equívoco constou que a Fiduciante é empresa individual de responsabilidade limitada, quando na verdade a Fiduciante é uma sociedade limitada unipessoal, nos termos do parágrafo 1º no artigo 1.052 do Código Civil; e (b) a forma de aquisição dos imóveis constante do Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

“7.3. (...)

a) é sociedade limitada unipessoal, nos termos do parágrafo 1º no artigo 1.052 do Código Civil, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária;

(...)

ANEXO II

INDICAÇÃO DO TÍTULO E MODO DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

Título Aquisitivo dos Imóveis objetos das matrículas nº 83.030 e 83.031, ambas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo: Escritura de Transmissão de Domínio a Título de Conferência de Bens, lavrada em 26 de março de 2012, no 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, livro nº 9.793, folhas 183 e Escritura de Aditamento, Retificação e Ratificação, lavrada em 21 de maio de 2012, no 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, livro nº 9.846, folhas 135. O título aquisitivo mencionado acima faz parte integrante desta Alienação Fiduciária para todos os fins e efeitos de direito, como se nesta cláusula estivesse transcrito, atendendo, assim, ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/1997.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

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

3.3. As Partes desde já reconhecem que este Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária é parte de uma operação estruturada, consubstanciada nos Documentos da Oferta, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente, mas em conjunto e de forma sistemática com os demais Documentos da Oferta.

3.4. O presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária e suas disposições apenas serão modificados, aditados, complementados ou Contrato de Alienação Fiduciária suplementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes e dos titulares dos CRI, conforme quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados. Não obstante, o presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária e suas disposições poderão ser alterados, aditados, complementados ou suplementados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração, aditamento, complemento ou suplemento decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da B3, CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) quando tratar-se de alteração, aditamento, complemento ou suplemento a quaisquer Documentos da Oferta já expressamente permitido nos termos dos Documentos da Oferta; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereços e telefone, entre outros.

3.5. 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.

3.6. Este Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária 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

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças firmado em 10 de dezembro de 2020 entre a D. Properties e Administração de Bens Ltda., como fiduciante e a Gaia Securitizadora S.A., como fiduciária.

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.

3.7. As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária 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.

3.8. A Fiduciante se obriga, às suas expensas e no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da celebração deste Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, a proceder à prenotação do pedido de registro e/ou de averbação (conforme aplicável) do aditamento no RGI.

3.9. Os termos e condições do presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária 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.

3.10. As Partes ratificam a eleição do foro e da câmara de arbitragem definidos na Cláusula Nona do Contrato de Alienação Fiduciária.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias, de igual teor, forma e validade, na presença das duas testemunhas abaixo identificadas e assinadas.

São Paulo, 10 de dezembro de 2020.

(As assinaturas se encontram nas quatro páginas seguintes)
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças firmado em 10 de dezembro de 2020 entre a D. Properties e Administração de Bens Ltda., como fiduciante e a Gaia Securitizadora S.A., como fiduciária.

(Página de assinaturas 1/2 do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, firmado em 10 de dezembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como fiduciante, e Gaia Securitizadora S.A., como fiduciária, tendo por objeto os imóveis das matrículas nºs 83.030 e 83.031, registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo.)

D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

Fiduciante

Nome: Leonardo Santanna Bertin

Cargo: Diretor Presidente

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças firmado em 10 de dezembro de 2020 entre a D. Properties e Administração de Bens Ltda., como fiduciante e a Gaia Securitizadora S.A., como fiduciária.

(Página de assinaturas 2/2 do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, firmado em 10 de dezembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como fiduciante, e Gaia Securitizadora S.A., como fiduciária, tendo por objeto os imóveis das matrículas nºs 83.030 e 83.031, registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo.)

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome: João Paulo dos Santos Pacífico

Cargo: Diretor Presidente

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome: Jeferson Leandro Furtado

CPF: 217.869.138-28

2. _____

Nome: Fábio Silva Gordilho

CPF: 915.853.255-20

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente c, as partes, de um lado:

D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Jeronimo da Veiga, nº 428, 10º andar, conjunto 102, sala 6, Jardim Europa, CEP 04.536-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 15.261.182/0001-21, neste ato representada, na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante") e, de outro lado,

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 do Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Fiduciária");

Sendo a Fiduciante e a Securitizadora adiante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

a) a Fiduciante é proprietária e legítima possuidora dos imóveis localizados na Rua Coronel José Augusto de Oliveira Salles, nº 3225, na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, objetos das matrículas nºs 83.030 e 83.031, registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo ("Imóveis" ou "Imóvel" e, "RGI", respectivamente);

b) a Fiduciante, a Mapfre Seguros Gerais S/A, sociedade por ações, 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 CNPJ sob o nº 61.074.175/0001-38, na qualidade de locatária ("Locatária" ou "Devedora"), 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 Fiduciante 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) por meio do "*Quarto Aditamento, Sob Condição Suspensiva, ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel e Outras Avenças*" ("Quarto Aditamento"), celebrado em 15 de outubro de 2020, a Locadora e a Locatária, dentre outros pontos, negociaram a realização de novos investimentos nos Imóveis ("Novos Investimentos"), conforme obras descritas no anexo I do Quarto Aditamento e a exclusão da Brasilseg como uma das locatárias do Empreendimento. Assim, por ocasião dos Novos Investimentos, Locadora e Locatária alteraram o prazo da locação para 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 ("Prazo de Locação"), e o valor do aluguel, abaixo descrito;

d) em contraprestação à construção e adaptação do Imóvel e à realização dos Novos Investimentos, 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 Fiduciante, ou a seu cessionário, durante o Prazo de Locação, um aluguel mensal, devido no dia 15 de cada mês subsequente ao vencido, cujo valor será de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), atualizado monetariamente a cada período de 12 (doze) meses, contado de dezembro de 2020, 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, conforme valores e

periodicidades identificados no Anexo I do Contrato de Cessão (“Aluguéis”), 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 Fiduciante, 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”);

e) a Fiduciante cedeu para a Cessionária, após a verificação da Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de Cessão), 100% (cem por cento) do fluxo de Aluguéis de todo o Prazo de Locação remanescente, da Multa Compensatória e de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Locatária ou titulados pela Fiduciante 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 (incluindo as Garantias, conforme definido no item 5.6, do Contrato de Cessão), 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”), nos termos e condições previstos no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, firmado entre a Fiduciante e a Securitizadora, com a interveniência da Acro Participações, inscrita no CNPJ sob o nº 26.137.207/0001-04, na qualidade de fiadora (“Fiadora” e “Contrato de Cessão”, respectivamente);

f) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem por finalidade a aquisição e securitização desses créditos, e adquiriu da Fiduciante 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 nº 9.514 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) ainda, em ato contínuo à celebração do Contrato de Cessão, a Fiduciária emitiu 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 Fiduciária ("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*", firmado entre a Fiduciária, na qualidade de emitente, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI");

h) a Securitizadora emitiu a série de CRI e vinculou os Créditos Imobiliários e a CCI, incluindo o principal e todos os seus acessórios, como os créditos da Securitizadora contra a Fiduciante e a Fiadora decorrentes do 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 intervenção da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário") ("Termo de Securitização");

i) os CRI foram distribuídos publicamente, com esforços restritos de colocação e sob o regime de melhores esforços, pela Securitizadora ("Coordenador Líder"), 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.*" ("Contrato de Distribuição");

j) dessa forma, fazem parte da Oferta Restrita os seguintes documentos: (i) o Contrato de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização;

(v) o Contrato de Distribuição; (vi) este Contrato de Alienação Fiduciária; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI (em conjunto, “Documentos da Oferta”); e

k) nesta data, a Fiduciante aliena fiduciariamente a totalidade dos Imóveis para a Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido no item 1.1, abaixo), na forma estabelecida neste instrumento;

l) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Alienação Fiduciária, 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 Alienação Fiduciária, que será regido pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante transfere à Fiduciária, nesta data, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da integralidade dos Imóveis, 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 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 Fiduciante (ou seu sucessor) e/ou pela Fiadora no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando a, o pagamento

da totalidade do Valor de Recompra Compulsória (conforme disposto na Cláusula 2.1.2, abaixo), do Valor de Multa Indenizatória (conforme disposto na Cláusula 2.1.2, abaixo) e das demais obrigações pecuniárias da Fiduciante, conforme previsto no Contrato de Cessão, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário dos CRI, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos contratuais e legais de qualquer natureza de responsabilidade da Fiduciante no Contrato de Cessão (em conjunto, “Obrigações Garantidas da Fiduciante”); e (iii) pagamento fiel e integral de todas e quaisquer despesas incorridas com a administração do Patrimônio Separado (conforme definido na Cláusula 2.1.3, abaixo), nos termos da lei e do Termo de Securitização, 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 dos Créditos Imobiliários ou dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Oferta (em conjunto, “Obrigações Garantidas do Patrimônio Separado”, que, quando referidas em conjunto com as Obrigações Garantidas da Locatária e as Obrigações Garantidas da Fiduciante, “Obrigações Garantidas”).

1.1.1. As Partes esclarecem que a garantia objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária garante 100% (cem por cento) do valor das Obrigações Garantidas.

1.1.2. Incorporar-se-ão à garantia e à própria definição de “Imóveis” todas as benfeitorias, melhorias, construções, acessões e instalações civis atualmente existente nos Imóveis bem como aqueles que aos Imóveis se acrescentarem, não podendo a Fiduciante, em caso do leilão extrajudicial abaixo descrito, invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto.

1.2. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma da Cláusula 1.1, acima, opera-se com a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, e com o registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel nas matrículas dos Imóveis, perante o RGI, e sua validade e eficácia subsistirão até a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.3. A excussão parcial desta Alienação Fiduciária de Imóvel não implica renúncia da Fiduciária a posteriormente executar o remanescente das Obrigações Garantidas.

1.4. Exceção feita às obras mencionadas no Quarto Aditamento, a Fiduciante não poderá promover acessões e quaisquer benfeitorias, fixas ou removíveis, bem como demolições nos Imóveis, sem a expressa anuência da Fiduciária. A Fiduciante deverá tomar as medidas necessárias para que a Locatária também cumpra esta determinação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

2.1.1. Créditos Imobiliários (devidos pela Locatária):

(i) *Valor do principal:* Aluguel mínimo mensal de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), totalizando, assim, quando considerados o Prazo de Locação, o valor de principal de R\$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e seiscentos mil reais), posicionado na presente data;

(ii) *Prazo:* 15 dezembro de 2026;

(iii) *Periodicidade de pagamento:* mensal, até o dia 15 (ou o primeiro Dia Útil bancário seguinte) de cada mês subsequente ao vencido;

(iv) *Atualização monetária:* a cada período de 12 (doze) meses, (primeira atualização no âmbito do Quarto Aditamento será em dezembro de 2021), ou na menor periodicidade admitida em lei, de acordo com a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”);

(v) *Encargos moratórios:* multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total em

atraso, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e correção monetária conforme alínea “iv” acima;

(vi) *Penalidades*: Multa Compensatória, descrita no Considerando “c” deste instrumento e equivalente 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, e, nos demais casos de infração contratual pela Locatária, multa contratual, correspondente à multa diária equivalente a 1/90 (um noventa avos) do valor do Aluguel vigente a época da infração, limitada ao valor de 3 (três) meses de Aluguel vigente à época da infração;

(vii) *Local e forma de pagamento*: na cidade de São Paulo-SP, mediante transferência para ou depósito na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária; e

(viii) *Demais condições*: as demais condições dos Créditos Imobiliários estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Locação.

2.1.2. Obrigações da Fiduciante e/ou da Fiadora assumidas nos termos do Contrato de Cessão (Recompra Compulsória e Multa Indenizatória):

- 1) Valor: R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais), em 16 de novembro de 2020, que corresponde à totalidade do saldo devedor dos CRI, equivalente ao seu valor nominal atualizado, acrescido da remuneração prevista no Termo de Securitização devida até a data do efetivo pagamento, bem como demais encargos, multas, prêmios e acessórios eventualmente devidos;
- 2) Atualização monetária: Anual de acordo com a variação do IPCA/IBGE;
- 3) Juros remuneratórios: 5,00% (cinco por cento) ao ano;

4) Encargos moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento pela Fiduciante de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Fiduciante devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês; e

5) Prazo: 2.230 (dois mil, duzentos e trinta) dias corridos, a contar da Data de Emissão (16/11/2020).

2.1.3. Obrigações de pagamento de despesas assumidas pela Fiduciante nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização Garantidas de Despesas:

(i) O pagamento de todas e quaisquer despesas incorridas com a eventual execução da presente Alienação Fiduciária de Imóveis e das demais garantias; e

(ii) Todas as despesas incorridas referentes à administração do patrimônio separado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

2.2. A descrição das Obrigações Garantidas contida na Cláusula 2.1, acima, foi elaborada para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos dos demais Documentos da Oferta.

2.3. As obrigações estabelecidas neste Contrato de Alienação Fiduciária são lícitas e válidas, exequíveis em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Os Imóveis ora alienados fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas têm as suas descrições contidas no Anexo I deste instrumento, sendo que a indicação do título e modo de aquisição estão contidos no Anexo II do presente.

3.2. A Fiduciante se obriga, às suas expensas e no prazo de até 1 (um) Dia Útil (qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil – “Dia Útil”) contado da presente data, a proceder à prenotação do pedido de registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI.

3.2.1. No caso de eventual aditamento deste Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante se obriga, às suas expensas e no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da celebração do referido aditamento, a proceder à prenotação do pedido de registro e/ou de averbação (conforme aplicável) do aditamento no RGI.

3.2.2. A Fiduciante se obriga ainda, às suas expensas, a promover o registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel e o registro e/ou averbação de eventual aditamento nos termos da Cláusula 3.2.1, acima, no RGI, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de sua respectiva prenotação, prorrogável por igual período, caso comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo RGI e que não houve a baixa da prenotação. Obtidos o registro e/ou a averbação, conforme aplicável, a Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária uma via original da certidão atualizada das matrículas de cada um dos Imóveis com o registro e/ou averbação dos respectivos instrumentos.

3.3. A garantia estabelecida pela presente Alienação Fiduciária de Imóvel vigorará desde o registro da mesma garantia perante o RGI até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, inclusive atualização monetária, juros remuneratórios e despesas, devendo esta garantia ser prorrogada em caso de prorrogação das Obrigações Garantidas.

3.4. Foi apresentada à Fiduciária as certidões das matrículas dos Imóveis, expedidas pelo RGI em 03 de novembro de 2020.

3.4.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas “a” a “d” do parágrafo único do artigo 11 da Lei Federal nº 8.212, de 24 de julho de 1991, emitida em 10 de julho de 2020, sob o nº 8A38.E392.90AC.BA05, com prazo de validade até 06 de janeiro de 2020, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2 de outubro de 2014.

3.5. A Fiduciante se compromete a manter os Imóveis em perfeito estado de manutenção, segurança e utilização, livre de ônus, dúvidas ou dívidas, exceção feita apenas a esta Alienação Fiduciária de Imóvel.

3.5.1. A Fiduciante ratifica inexistir, nesta data, qualquer locação, comodato ou qualquer outra forma de ocupação vigente nos Imóveis, exceto apenas pelo Contrato de Locação, observado o disposto no artigo 27, § 7º, da Lei nº 9.514.

3.5.2. A Fiduciante somente poderá locar, dar em comodato ou de qualquer outra forma ceder o uso de parte ou da totalidade do Imóveis a terceiros com a prévia e expressa autorização por escrito da Fiduciária.

3.6. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel nas matrículas dos Imóveis perante o RGI estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e ficando a Fiduciante como possuidora direta dos Imóveis e a Fiduciante como possuidora indireta dos Imóveis, observada a futura e eventual imissão da Locatária na posse direta dos Imóveis, por força do Contrato de Locação.

3.7. Enquanto não assinado pela Fiduciária o termo de quitação das Obrigações Garantidas de que trata a Cláusula 3.11.1, abaixo, cancelando a presente Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciante somente poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis caso obtenha prévia e expressa anuência por escrito da Fiduciária e desde que o terceiro adquirente assuma integralmente as obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel, observado o disposto na alínea “e” da Cláusula 7.1, abaixo.

3.8. Para efeitos do artigo 24, inciso V, da Lei nº 9.514, a posse direta dos Imóveis pela Fiduciante (e, quando aplicável, pela Locatária) manter-se-á enquanto a Fiduciante e a Locatária se mantiverem adimplentes com as Obrigações Garantidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar ou questionar de boa-fé pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária de Imóvel.

3.9. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir da Fiduciante comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano e/ou quaisquer outras taxas ou contribuições referentes exclusivamente aos Imóveis.

3.10. Para os fins dos §§ 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.11. A presente Alienação Fiduciária de Imóvel somente será liberada após comprovada a liquidação financeira integral das Obrigações Garantidas e emitido o termo de quitação de que trata a Cláusula 3.11.1, a seguir.

3.11.1. O cancelamento do registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel perante o RGI, com a consequente consolidação para a Fiduciante da plena propriedade dos Imóveis,

far-se-á à luz de um termo de quitação, que deverá ser entregue pela Fiduciária à Fiduciante no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da liquidação integral das Obrigações Garantidas, e será levado a registro perante o RGI pela Fiduciante, sob pena de multa de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor das Obrigações Garantidas, a ser paga pela Fiduciária à Fiduciante, conforme o artigo 25, §§ 1º e 2º, da Lei nº 9.514.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. A mora no pagamento das Obrigações Garantidas acarretará a responsabilidade pelo pagamento do principal e acessórios pactuados, sendo que as despesas com a publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro serão arcadas pela Fiduciante.

4.2. Caracterizada a mora no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, após um prazo de cura de 1 (um) Dia Útil contado do vencimento da respectiva Obrigação Garantida, que independerá de qualquer aviso ou notificação, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóvel através da intimação enviada à Fiduciante, nos termos dos artigos 26, § 7º, e 27 da Lei nº 9.514.

4.3. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante, a Locatária e/ou os demais devedores da responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.5. O procedimento de intimação da Fiduciante para purgação da mora obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizam os Imóveis, podendo, a critério daquele Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;
- d) quando, por duas vezes, o Oficial do Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado os representantes da Fiduciante em sua sede ou em seu domicílio, sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa no local ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao endereço, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil;
- e) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

f) ainda, se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo de Registro de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

4.6. Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária de Imóvel se restabelecerá, caso ainda existam débitos em aberto. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação da mora deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente se vencerem após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.7. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos acima, bastará para a configuração de sua mora.

4.8. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, contando a partir do registro da consolidação o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato de Alienação Fiduciária.

4.8.1. A partir da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, será a Fiduciante devedora da taxa de ocupação prevista na Lei nº 9.514.

4.9. Na hipótese de consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre os Imóveis, respeitada a eventual existência do Contrato de Locação, até o dia seguinte ao da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, sendo que todas as despesas e tributos com a referida consolidação serão arcados pela Fiduciante.

CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis na Fiduciária, por força da mora, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, os Imóveis deverão ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária, na Lei nº 9.514 e na Lei Federal nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, conforme em vigor ("Lei nº 13.476"), nos termos e condições abaixo:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido na Cláusula 6.1, abaixo;
 - b.1) caso o valor dos Imóveis convencionado pelas Partes na Cláusula 6.1, abaixo, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda dos Imóveis no primeiro leilão;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alíneas "b" e "b.1" acima, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da Dívida (conforme definido na Cláusula 5.2, abaixo), atualizada com todos os encargos que

incidirem até a data do segundo leilão, e, ainda, das Despesas (conforme definido na Cláusula 5.2, abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514;

- d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação ocorrerá, no máximo, 30 (trinta) dias após a data de averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária;

d.1) as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados pela Fiduciária à Fiduciante mediante correspondência dirigida ao endereço da Fiduciante indicado no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária, bem como para os endereços eletrônicos indicados, nos termos do § 2-A do artigo 27 da Lei n. 9.514;

- e) a Fiduciária, já como titular dos Imóveis, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

5.1.1. Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, após a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária e até a data de realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis pelo preço correspondente ao valor da Dívida (conforme definido na Cláusula 5.2, abaixo), atualizada com todos os encargos que incidirem até a data do segundo leilão, e, ainda, das Despesas (conforme definido na Cláusula 5.2, abaixo), incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos

- 5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

“Dívida” – é o valor das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente *pro rata die* e acrescido dos juros remuneratórios, penalidades moratórias, multas, despesas e demais encargos, conforme previsto nos Documentos da Oferta, e das seguintes quantias:

- a) despesas dos eventuais prêmios de seguro sobre os Imóveis (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- b) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, energia elétrica, gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- c) Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, imposto de transmissão, foros, laudêmios e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- d) Despesas razoáveis com profissionais e tributos decorrentes de qualquer regularização que se faça necessária com relação às edificações existentes no Imóvel (notadamente ISSQN, contribuições previdenciárias e emolumentos de cartórios);
- e) Multas eventualmente aplicadas sobre os Imóveis, por autoridades públicas competentes, cujo fato gerador seja anterior à data da imissão da Fiduciária na posse direta dos Imóveis;
- f) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
- g) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

h) despesas e tributos incorridos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da propriedade plena em nome da Fiduciária pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

g) conforme artigo 37-A da Lei nº 9.514, taxa de ocupação dos Imóveis, por mês ou fração, no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor previsto na Cláusula 6.1, abaixo, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade no patrimônio da Fiduciária até a data em que esta, ou seus sucessores, vier a ser imitada na posse dos Imóveis;

“Despesas” – o valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização dos públicos leilões, neles compreendidos, entre outros:

- a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
- b) os encargos e custas com a publicação de editais;
- c) a comissão do leiloeiro; e
- d) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão desta Alienação Fiduciária de Imóvel.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos Imóveis previsto na Cláusula 6.1, abaixo, e observada a letra “b.1” da Cláusula 5.1, será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, na forma prevista na alínea “a” da Cláusula 5.4, a seguir.

5.4. Observado o disposto na alínea “c” da Cláusula 5.1, acima, no segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida e das Despesas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 5.5;
- b) não sendo oferecido lance igual ou superior à soma do valor da Dívida e das Despesas, a Fiduciária poderá, a seu critério, (i) vender os Imóveis pelo valor do então maior lance oferecido no segundo leilão, ou, alternativamente, (ii) manter-se de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis, e, não obstante, em qualquer dos casos “i” e “ii” retro, a Fiduciante, a Fiadora, a Devedora e os demais devedores continuarão obrigados a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, não se aplicando o disposto nos §§ 5º e 6º do artigo 27 da Lei nº 9.514, conforme previsto no artigo 9º da Lei nº 13.476, declarando a Fiduciante, que não há relação de hipossuficiência em relação à Fiduciária.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, deduzidos os valores previstos na Cláusula 5.2, acima, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea “a” da Cláusula 5.4, acima.

5.6. Na hipótese de consolidação da plena propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária e não ocorrendo a entrega da posse dos Imóveis pela Fiduciante, no prazo e forma ajustados, à Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão ou posteriormente, poderá(ão) o(s) novo(s) proprietário(s) requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula dos Imóveis, a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do

valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária.

5.7. Uma vez averbada a consolidação da propriedade, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da Fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata a Cláusula 5.6, acima.

5.8. A excussão dos Imóveis na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou fidejussória, concedida pela Fiduciante, pela Locatária ou por quaisquer outros terceiros nos termos dos Documentos da Oferta.

5.9. Fica expressamente estabelecido que o direito de preferência da Locatária de que trata o artigo 32 da Lei Federal nº 8.245/1991 não alcança a propriedade fiduciária constituída por meio do presente instrumento, nem tampouco a perda, pela Fiduciante, da propriedade dos Imóveis, ou sua venda por quaisquer das formas de realização da garantia prevista neste instrumento, inclusive leilão extrajudicial.

5.9.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.9, acima, a Fiduciante se compromete a fazer com que tal condição conste expressamente do Contrato de Locação em cláusula específica destacada das demais cláusulas por sua apresentação gráfica.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes convencionam, de comum acordo, o seguinte valor de venda dos Imóveis, para fins de leilão, observado o disposto nas Cláusulas 6.1.1, 6.2 e 6.3, abaixo (“Valor de Venda dos Imóveis em Leilão”): R\$ 36.100.000,00 (trinta e seis milhões e cem mil reais), conforme Laudo de Avaliação nº 169420, elaborado por AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP sob o nº 16970, em 09 de setembro de 2020.

6.1.1. O valor mencionado na Cláusula 6.1, acima, será devidamente atualizado pela variação acumulada positiva do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), desde a data da celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária até a data da realização do leilão.

6.1.2. Caso o Valor de Venda dos Imóveis em Leilão seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de valor de venda dos Imóveis no primeiro leilão público.

6.1.3. As Partes desde já concordam que a Fiduciária poderá solicitar, mediante notificação a ser encaminhada à Fiduciante, em até 5 (cinco) dias contados da data de não purgação da mora prevista na Cláusula 4.5, acima, a contratação, às expensas da Fiduciante, de um novo laudo de avaliação dos Imóveis, com o intuito de atualizar o Valor de Venda dos Imóveis em Leilão, o qual substituirá o valor previsto na Cláusula 6.1, acima, para fins de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE E DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a:

- a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues, à Fiduciária, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger os Imóveis; (ii) garantir o

cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta Alienação Fiduciária de Imóvel;

- b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual esta declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções razoáveis por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
- c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, esta garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;
- d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à devida situação cadastral dos Imóveis; (ii) à celebração e execução desta Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- e) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização por escrito da Fiduciária, ressalvado o disposto na Cláusula 3.5.2, acima; e
- f) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que

descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

- g) defender os Imóveis de quaisquer esbulhos, turbações e quaisquer outras ameaças à propriedade, às suas custas e expensas;
- h) não alienar ou constituir qualquer Ônus, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, sobre os Imóveis e/ou os direitos, bens e benfeitorias a estes inerentes ou vinculados, exceto pela presente Alienação Fiduciária;
- i) certificar-se de que a Locatária está adimplente com as obrigações de contratação de seguros para o Imóvel, bem como com relação ao pagamento dos respectivos prêmios devidos às seguradoras, nos termos do Contrato de Locação; e
- j) comprovar o endosso das apólices de seguro contratadas nos termos do Contrato de Locação à Fiduciária, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- h) em caso de sinistro nos Imóveis, agir diligentemente no sentido de receber a correspondente indenização e empregá-la integralmente na reconstrução das edificações existentes nos Imóveis, nos termos do Contrato de Locação.

7.2. Cada uma das Partes declara, exclusivamente por si e sem solidariedade, para o benefício da outra, que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, 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 aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

- b) este Contrato de Alienação Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, contrato, acordo, autorização governamental, instrumento, ajuste ou compromisso, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenham sido obtidos;
- d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e agirá em relação ao cumprimento das obrigações aqui estabelecidas de boa-fé, com probidade e lealdade;
- e) não depende economicamente da outra Parte;
- f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária; e
- g) 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 Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor ("Lei nº 12.846/2013" ou "Lei Anticorrupção") e na Instrução da CVM nº 617, de 5 de dezembro de 2019, conforme aplicável;
- h) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária foram realizadas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

7.3. A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações e garantias à Fiduciária:

- b) é sociedade limitada unipessoal, nos termos do parágrafo 1º no artigo 1.052 do Código Civil, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária;
- c) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária não viola (i) seus documentos societários; ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que a que se vincule ou que seja aplicável a si, nem constitui inadimplemento nem importa em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- d) este Contrato de Alienação Fiduciária foi celebrado por seus representantes legais, os quais têm poderes para representar e obrigar a Fiduciante nos termos e condições aqui pactuados;
- e) o Empreendimento possui habite-se e a respectiva certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias, auto de vistoria do corpo de bombeiros e licença para uso de recursos hídricos localizados no Imóvel;
- f) todas as edificações existentes nos Imóveis estão regularizadas perante as autoridades competentes, excetuada a averbação das edificações nas matrículas do Imóvel;
- g) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames, exceto apenas pela presente Alienação Fiduciária de Imóvel e pela servidão de passagem de gasoduto, conforme r.1 e r.2 das matrículas dos Imóveis;
- h) foi diligente e desconhece quaisquer ações reais, pessoais ou reipersecutórias em curso que afetem ou possam afetar os Imóveis;
- i) foi diligente e desconhece a existência de processos administrativos, arbitrais ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, envolvendo os Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, os Créditos Imobiliários, as demais Obrigações Garantidas ou esta Alienação Fiduciária de Imóvel;

- j) foi diligente e desconhece a existência de lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis, bem como desconhece a existência de quaisquer ônus (fiscais ou de natureza fiscal) sobre os Imóveis;
- k) foi diligente e desconhece a existência de restrições ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis que possa vir a afetar, ainda que indiretamente, os Créditos Imobiliários, as demais Obrigações Garantidas ou esta Alienação Fiduciária de Imóvel;
- l) foi diligente e desconhece a existência de processos de desapropriação, retificações judiciais e/ou administrativas de área, servidão ou demarcação de terras, ou qualquer outro tipo de processo judicial ou administrativo envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que possam vir a afetar, ainda que indiretamente, os Créditos Imobiliários, as demais Obrigações Garantidas ou esta Alienação Fiduciária de Imóvel;
- m) responsabiliza-se pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas, declarando que os respectivos direitos encontram-se perfeitamente constituídos;
- n) os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia.

7.5. As declarações e garantias prestadas pela Fiduciante neste instrumento são válidas, ficando a Fiduciante responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade, desatualização ou inexatidão, exclusivamente, de suas respectivas declarações e garantias.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato de Alienação Fiduciária, ou a não aplicação das cominações aqui constantes na ocasião prevista, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as suas causas.

8.2. O disposto na Cláusula 8.1, acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.4. As obrigações constituídas por este Contrato de Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos eventuais cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

8.5. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóveis, a Fiduciária, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante até o limite do valor das Obrigações Garantidas, sendo certo que eventual indenização que sobejar a este valor será devido à Fiduciante. Caso o valor da indenização paga pelo Poder Expropriante seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a pagar a diferença à Fiduciária, de forma a garantir-lhe a totalidade do valor das Obrigações Garantidas.

8.5.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato de Alienação

Fiduciária; ou, (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada a pagar o saldo remanescente das Obrigações Garantidas.

8.6. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelionato de Notas, de Oficial de Registro de Imóveis e de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

8.6.1. As Partes autorizam e requerem, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

8.7. Todas e quaisquer despesas, débitos ou qualquer tipo de custos, de natureza ordinária ou extraordinária, com relação aos Imóveis, incluindo, mas não se limitando a, despesas relativas a (a) manutenção, segurança, conservação, tributos, tais como IPTU, ou (b) quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre os Imóveis, e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público como luz, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Fiduciante, de maneira que a Fiduciária fica, desde já, desobrigada a efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer despesas referentes aos Imóveis, durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária.

8.8. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes à outra nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Fiduciante:

D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

Rua Jerônimo da Veiga, nº 428, 10º andar, conjunto 102, sala 6

Jardim Europa, CEP 04.536-001, São Paulo - SP

At.: Matheus Merli

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

E-mail: matheus@galileiaconstrutora.com.br

Se para a Fiduciária:

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

8.8.1. Os documentos e comunicações serão considerados entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima. As comunicações poderão ser feitas, ainda, por fac-símile ou correio eletrônico, hipótese em que serão consideradas recebidas 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.

8.9. Cada Parte se obriga, por si e por seus respectivos sócios, conselheiros, diretores, administradores, empregados, prepostos e representantes, sob as penas previstas na legislação aplicável, a observar e cumprir rigorosamente todas as leis anticorrupção e de combate à lavagem de dinheiro aplicáveis, assim como as normas e exigências constantes das suas respectivas políticas internas para os fins deste instrumento.

8.10. O presente Contrato de Alienação Fiduciária e suas disposições apenas serão modificados, aditados, complementados ou suplementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes e dos titulares dos CRI, conforme quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados. Não obstante, o presente Contrato de Alienação Fiduciária e suas disposições poderão ser alterados, aditados, complementados ou suplementados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração, aditamento, complemento ou suplemento decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da B3, CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) quando tratar-se de alteração, aditamento, complemento ou suplemento a quaisquer Documentos da Oferta já expressamente permitido nos termos dos Documentos da Oferta; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereços e telefone, entre outros.

8.11. Os termos empregados em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Alienação Fiduciária são aqui utilizados com o mesmo significado que lhes é atribuído nos Documentos da Oferta. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato de Alienação Fiduciária como um todo, e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, sub-cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato de Alienação Fiduciária, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

8.12. As Partes desde já reconhecem que este Contrato de Alienação Fiduciária é parte de uma operação estruturada, consubstanciada nos Documentos da Oferta, não devendo ser, em hipótese

alguma, analisado ou interpretado individualmente, mas em conjunto e de forma sistemática com os demais Documentos da Oferta.

8.13. 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 Medida Provisória nº 881, de 30 de abril 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.

8.14. Em que pese o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ser assinado de forma digital nos padrões ICP-BRASIL, seus eventuais aditamentos poderão, desde que respeitadas as políticas internas das Partes, conforme o caso, ser assinados por meio eletrônicos, digitais e informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem a forma de contratação acima 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.

CLÁUSULA NONA – DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

9.1. Os termos e condições do presente Contrato de Alienação Fiduciária 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.

9.2. 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 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 9.3 (Disputas Sujeitas à Resolução por Arbitragem).

9.3. Caso o valor do(s) pedido(s) (e não da causa) da parte requerente superem(m) o valor de R\$ R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou ainda na hipótese referida no item 9.2 (Disputas Sujeitas à Resolução pelo Poder Judiciário), “ii”, acima, a controvérsia será definitivamente resolvida por arbitragem, conforme itens a seguir.

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

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. 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.

9.8. 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. 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. 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. As Partes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

9.12. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS CERTIDÕES

10.1. A Fiduciante apresenta, neste ato, as certidões de propriedade, negativa de ônus e de alienações dos Imóveis.

10.2. A Fiduciante compromete-se a assinar e/ou fornecer qualquer documento que venha a ser exigido pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, de maneira a possibilitar o efetivo registro da presente garantia real em favor da Fiduciária, inclusive aditamentos ao presente instrumento, desde que para o atendimento de exigências formuladas pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente para a efetivação do registro da presente Alienação Fiduciária de Imóveis e desde não impliquem alteração das condições aqui estabelecidas pelas Partes.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias, de igual teor, forma e validade, na presença das duas testemunhas abaixo identificadas e assinadas.

São Paulo, 16 de novembro de 2020.

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

[assinado no original]

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 83.030 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

UMA GLEBA DE TERRAS, situada neste município, cidade, comarca e circunscrição de São Carlos – SP, no loteamento denominado “EMPREENHIMENTO NOVA SÃO CARLOS”, constituída de parte da gleba A do horto florestal Boa Vista B, ora designada ÁREA DESMEMBRADA – HORTO FLORESTAL BOA VISTA B1, com frente para a RUA CEL. JOSÉ AUGUSTO DE OLIVEIRA SALLES, s/nº., com o perímetro e as confrontações descritos conforme se segue: Partindo do ponto B, localizado na interseção das cercas de divisa com a Avenida Cel. José Augusto de Oliveira Salles, e com Gleba B, segue, confrontando com a Gleba B, no rumo SW 62º44’29” NE, por uma distância de 70,00 metros até o ponto C. Deste ponto, deflete à direita e segue, confrontando com a Área Remanescente – Horto Florestal Boa Vista B2, no rumo NW 26º11’44” SE, por uma distância de 75,00 metros, até o ponto D. Deste ponto, deflete à direita e segue, confrontando com a Área Remanescente – Horto Florestal Boa Vista 82, no rumo NE 62º44’29” SW, por uma distância de 70,00 metros, até o ponto E. Deste ponto, deflete à direita e segue, confrontando com a Avenida Cel. José Augusto de Oliveira Salles, no rumo SE 26º11’44” NW, por uma distância de 75,00 metros, até o ponto B, início desta descrição, encerrando a área de 5.249,10 metros quadrados.

MATRÍCULA Nº 83.031 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

UMA GLEBA DE TERRAS, situada neste município, cidade, comarca e circunscrição de São Carlos – SP., no loteamento denominado “EMPREENHIMENTO NOVA SÃO CARLOS”, constituída de parte da gleba A, do horto florestal Boa Vista B, ora designada ÁREA REMANESCENTE – HORTO FLORESTAL BOA VISTA B2, com frente para a RUA CEL. JOSÉ AUGUSTO DE OLIVEIRA SALLES, s/nº., com o perímetro e as confrontações descritos conforme se segue: Partindo do ponto A, localizado na interseção das cercas de divisa com a Gleba B e com os herdeiros de Vicente Bernardes ou sucessores, segue, confrontando com herdeiros de Vicente Bernardes ou sucessores, no rumo NW

26º 40'14 SE, por uma distancia de 130,85 metros, até o ponto 4. Deste ponto, deflete à direita e segue, com a mesma confrontação, no rumo NW 10º56'39 SE, por uma distancia de 15,08 metros, até o ponto 5. Deste ponto, deflete à direita e segue, confrontando com a faixa de domínio do D.E.R., junto à rodovia SP 215, em curva, por uma distancia de 257,12 metros até o ponto 6. Deste ponto deflete à direita e segue, com a mesma confrontação, rumo NE 59º54'50 SW, por uma distancia de 216,72 metros, até o ponto 7. Deste ponto, deflete à direita e segue, confrontando com a faixa de domínio do D.E.R., junto à alça do trevo de acesso a São Carlos pela rodovia SP-215 até o inicio da Avenida Cel. José Augusto de Oliveira Salles, em curva, por uma distancia de 172,13 metros, até o ponto 8. Deste ponto, deflete à direita e segue, confrontando com a Avenida Cel. José Augusto de Oliveira Salles, no rumo SE 26º11'44'NW, por uma distancia de 40,53 metros, até o ponto E. Deste ponto, deflete à direita e segue, confrontando com a área desmembrada – Horto Florestal Boa Vista B1, no rumo SW 62º44'29" NE, por uma distancia de 70,00 metros, até o ponto D. Deste ponto, deflete à esquerda e segue, confrontando com a área desmembrada – Horto Florestal Boa Vista B1, no rumo SE 26º11'44" NW, por uma distancia de 75,00 metros, até o ponto C. Deste ponto, de flete à direita e segue, confrontando com a Gleba B, no rumo SW62º44'29" NE, por uma distancia de 453,64 metros, até o ponto A, início desta descrição. Ao longo da divisa com a faixa de domínio do D.E.R., existe uma faixa “nonaedicandi” de 15,00 metros encerrando uma área de 114.750,90 metros quadrados.

ANEXO II
INDICAÇÃO DO TÍTULO E MODO DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

Título Aquisitivo dos Imóveis objetos das matrículas nº 83.030 e 83.031, ambas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo: Escritura de Transmissão de Domínio a Título de Conferência de Bens, lavrada em 26 de março de 2012, no 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, livro nº 9.793, folhas 183 e Escritura de Aditamento, Retificação e Ratificação, lavrada em 21 de maio de 2012, no 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, livro nº 9.846, folhas 135. O título aquisitivo mencionado acima faz parte integrante desta Alienação Fiduciária para todos os fins e efeitos de direito, como se nesta cláusula estivesse transcrito, atendendo, assim, ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/1997.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 93ZKX-VTNDB-EYYAK-HF969

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Leonardo Santanna Bertin (CPF 404.935.928-65)

João Paulo dos Santos Pacifico (CPF 267.616.938-61)

Jeferson Leandro Furtado (CPF 217.869.138-28)

Fabio Silva Gordilho (CPF 915.853.255-20)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/93ZKX-VTNDB-EYYAK-HF969>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>