



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

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

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

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

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.588.495 de 16/11/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **7 (sete) páginas**, foi apresentado em 16/11/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.599.515, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.588.495** e averbado no registro nº 1.588.079 de 12/11/2020 no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

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

JEFERSON LEANDRO FURTADO:21786913828(Padrão: PDF)
LEONARDO SANTANNA BERTIN:40493592865(Padrão: PDF)
JOAO PAULO DOS SANTOS PACIFICO:26761693861(Padrão: PDF)
FABIO SILVA GORDILHO:91585325520(Padrão: PDF)
DocuSign, Inc.:E=techops@docusign.com.(Padrão: PDF)

São Paulo, 16 de novembro de 2020

Assinado eletronicamente

Jadiel Guimarães de Oliveira

Escrevente

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 53,94	R\$ 15,36	R\$ 10,52	R\$ 2,83	R\$ 3,73
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 2,62	R\$ 1,13	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 90,13



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

00191304451350475



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

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

Selo Digital
1135894TICD000035856BE207

Página 000001/000007 Registro Nº 1.588.495 16/11/2020	Protocolo nº 1.599.515 de 16/11/2020 às 08:32:23h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.495 em 16/11/2020 e averbado no registro nº 1.588.079 de 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 53,94	RS 15,36	RS 10,52	RS 2,83	RS 3,73	RS 2,62	RS 1,13	RS 0,00	RS 0,00	RS 90,13	

DocuSign Envelope ID: 72E7A308-9D3E-468F-9A00-71ED2F0A2E0B

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças firmado em 11 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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 “Primeiro Aditamento ao 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 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

Página 000002/000007 Registro Nº 1.588.495 16/11/2020	Protocolo nº 1.599.515 de 16/11/2020 às 08:32:23h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.495 em 16/11/2020 e averbado no registro nº 1.588.079 de 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 53,94	RS 15,36	RS 10,52	RS 2,83	RS 3,73	RS 2,62	RS 1,13	RS 0,00	RS 0,00	RS 90,13	

DocuSign Envelope ID: 72E7A308-9D3E-468F-9A00-71ED2F0A2E0B

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças firmado em 11 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária.

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) as Partes celebraram o "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças" em 09 de novembro de 2020 ("Contrato de Retrocessão");

d) as Partes desejam re-ratificar o Valor da Retrocessão e o Saldo Devedor, previstos nos itens 1.2. e 2.1. do Contrato de Retrocessão, respectivamente;

e) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento ao 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 Primeiro Aditamento ao Contrato de Retrocessão, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas 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 Retrocessão têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Retrocessão.

1.2. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Retrocessão, desde que conflitantes com termos já definidos no Contrato de Retrocessão, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento ao Contrato de Retrocessão.

Página 000003/000007 Registro Nº 1.588.495 16/11/2020	Protocolo nº 1.599.515 de 16/11/2020 às 08:32:23h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.495 em 16/11/2020 e averbado no registro nº 1.588.079 de 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 53,94	RS 15,36	RS 10,52	RS 2,83	RS 3,73	RS 2,62	RS 1,13	RS 0,00	RS 0,00	RS 90,13

DocuSign Envelope ID: 72E7A308-9D3E-468F-9A00-71ED2F0A2E0B

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças firmado em 11 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. Pelo presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Retrocessão, as Partes resolvem, de comum acordo, re-ratificar o Valor da Retrocessão e o Saldo Devedor, previstos nos itens 1.2. e 2.1. do Contrato de Retrocessão, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

“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\$ 8.662.393,07 (oito milhões, seiscentos e sessenta e dois mil, trezentos e noventa e três reais e sete centavos), que corresponde ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, devidamente atualizados, acrescido de todos os custos e despesas necessários à recompra (“Valor da Retrocessão”).

(...)

2.1. Saldo Devedor: O saldo devedor dos Créditos Imobiliários, calculado da forma prevista na Cláusula 1.2., acima, nesta data, é de R\$ 8.662.393,07 (oito milhões, seiscentos e sessenta e dois mil, trezentos e noventa e três reais e sete centavos) (“Saldo Devedor”).”

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 Retrocessão 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 não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

3.3. 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

<p>Página 000004/000007</p> <p>Registro Nº 1.588.495 16/11/2020</p>	<p>Protocolo nº 1.599.515 de 16/11/2020 às 08:32:23h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.495 em 16/11/2020 e averbado no registro nº 1.588.079 de 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 53,94	RS 15,36	RS 10,52	RS 2,83	RS 3,73	RS 2,62	RS 1,13	RS 0,00	RS 0,00	RS 90,13

DocuSign Envelope ID: 72E7A308-9D3E-468F-9A00-71ED2F0A2E0B

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças firmado em 11 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária.

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.

3.4. Este Primeiro Aditamento ao 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.

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

3.6. A Cedente apresentará, às suas expensas, o presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Retrocessão para registro perante os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades onde se localizam as sedes ou domicílios de todas as Partes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, sendo que os referidos registros deverão ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de protocolo em cada competente Cartório.

3.7. Os termos e condições do presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Retrocessão 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.

Página 000005/000007 Registro Nº 1.588.495 16/11/2020	Protocolo nº 1.599.515 de 16/11/2020 às 08:32:23h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.495 em 16/11/2020 e averbado no registro nº 1.588.079 de 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 53,94	RS 15,36	RS 10,52	RS 2,83	RS 3,73	RS 2,62	RS 1,13	RS 0,00	RS 0,00	RS 90,13

DocuSign Envelope ID: 72E7A308-9D3E-468F-9A00-71ED2F0A2E0B

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças firmado em 11 de novembro de 2020 entre D. Properties e Administração de Bens Ltda., como cedente, Gaia Securitizadora S.A., como cessionária.

3.8. As Partes ratificam a eleição do foro e da câmara de arbitragem definidos na Cláusula Sexta do Contrato de Retrocessão.

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, 11 de novembro de 2020.

(As assinaturas se encontram nas quatro páginas seguintes)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Página 000006/000007 Registro Nº 1.588.495 16/11/2020	Protocolo nº 1.599.515 de 16/11/2020 às 08:32:23h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.495 em 16/11/2020 e averbado no registro nº 1.588.079 de 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 53,94	RS 15,36	RS 10,52	RS 2,83	RS 3,73	RS 2,62	RS 1,13	RS 0,00	RS 0,00	RS 90,13	

DocuSign Envelope ID: 72E7A308-9D3E-468F-9A00-71ED2F0A2E0B

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças firmado em 11 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 “Primeiro Aditamento ao 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 11 de novembro de 2020.)

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

DocuSigned by:
João Paulo Dos Santos Pacifico
Assinado por: JOAO PAULO DOS SANTOS PACIFICO:26761693861
CPF: 26761693861
Cargo: Diretor Presidente
Data Hora da Assinatura: 12/11/2020 | 14:08:48 BRT

Nome: João Paulo dos Santos Pacífico

Cargo: Diretor Presidente

Página <u>000007/000007</u> Registro N° 1.588.495 16/11/2020	Protocolo nº 1.599.515 de 16/11/2020 às 08:32:23h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.588.495 em 16/11/2020 e averbado no registro nº 1.588.079 de 12/11/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Jadiel Guimarães de Oliveira - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 53,94	RS 15,36	RS 10,52	RS 2,83	RS 3,73	RS 2,62	RS 1,13	RS 0,00	RS 0,00	RS 90,13	

DocuSign Envelope ID: 72E7A308-9D3E-468F-9A00-71ED2F0A2E0B

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Retrocessão de Créditos Imobiliários Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças firmado em 11 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 “Primeiro Aditamento ao 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 11 de novembro de 2020.)

D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

Cedente

DocuSigned by:
 Leonardo Santana Bertin
 Assinado por: LEONARDO SANTANNA BERTIN/40493592855
 CPF: 40493592855
 Papel: Diretor Presidente
 Data/Hora da Assinatura: 12/11/2020 | 12:57:30 BRT

 5285438DD07B4CCEB4F9448A86C32CE0

Nome: Leonardo Santana Bertin

Cargo: Diretor Presidente

Testemunhas:

DocuSigned by:
 Jefferson Leandro Furtado
 Assinado por: JEFERSON LEANDRO FURTADO/21786913828
 CPF: 21786913828
 Papel: Testemunha
 Data/Hora da Assinatura: 12/11/2020 | 12:39:20 BRT

 5285438DD07B4CCEB4F9448A86C32CE0

Nome: Jefferson Leandro Furtado

CPF/ME nº: 217.869.138-28

DocuSigned by:
 Fábio Silva Gordilho
 Assinado por: FABIO SILVA GORDILHO/91585325520
 CPF: 91585325520
 Papel: Diretor
 Hora de assinatura: 12/11/2020 | 15:04:48 BRT

 A88E4D3212534F38923487FA688EE58

Nome: Fábio Silva Gordilho

CPF/ME nº: 915.853.255-20