



3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: 3rtd@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.066.647 de 04/08/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **68 (sessenta e oito) páginas**, foi apresentado em 04/08/2021, o qual foi protocolado sob nº 9.070.500, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.066.647** e averbado no registro nº 9.066.646 de 04/08/2021 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

CESSÃO ELETRÔNICA

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

SAMUEL ALBINO DA SILVA:02321933712(Padrão: ICP-Brasil)
BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO:09921381750(Padrão: ICP-Brasil)
RAMANE PEREIRA DA SILVA PASSOS:13515664742(Padrão: ICP-Brasil)
ALESSANDRA BARBOUR DE FREITAS:24755352886(Padrão: ICP-Brasil)
MARCELO LIMA DE FREITAS:05182256825(Padrão: ICP-Brasil)
JOSE MARIO LIMA DE FREITAS:04842628820(Padrão: ICP-Brasil)
ALTAIR MOREIRA DE SOUZA FILHO:02993370812(Padrão: ICP-Brasil)
EDUARDO BUZAM JUNIOR:09421228871(Padrão: ICP-Brasil)
D4S SERVICOS EM TECNOLOGIA LTDA:23691353000180(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 04 de agosto de 2021

Assinado eletronicamente

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente Autorizado

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10



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

00191461212820303



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
1131834TIDD000035217DB215

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

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

SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à rua Bela Cintra, 1149, 8º andar, conjunto 81, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 43.217.280/0001-05, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente” ou “SAP”); e

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia aberta, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, 181, sala 711, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

como fiadores,

JOSÉ MÁRIO LIMA DE FREITAS, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.617.634-6 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF/ME”) nº 048.426.288-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Alessandra Barbour de Freitas, brasileira, jornalista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 14.666.777-3, inscrita no CPF/ME sob o nº 247.553.528-86, ambos residentes e domiciliados em Rua Afonso Brás, nº 747, apto. 71C, Capital do Estado de São Paulo (“Fiador PF”);

FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, Consolação, CEP 01415-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.688.917/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“FMFS”);

INFRA6 PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, sala F, Consolação, CEP 01415-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.314.054/0001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Infra6” e em

conjunto com FMFS os “Fiadores PJ” e ainda quando denominados em conjunto Fiadores PJ e o Fiador PF, “Fiadores”);

(a Cedente, a Cessionária e os Fiadores adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”).

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) a Cedente e a Termini S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 64.805.187/0001-83 (“Termini”) constituíram o Consórcio Prima (“Consórcio Prima”), nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição de Consórcio*” celebrado entre a Cedente e a Termini em 20 de julho de 1989;

(b) de acordo com os termos do Consórcio Prima, a Cedente, dentre outras avenças, obteve permissão exclusiva para a exploração do Terminal Rodoviário Tietê, do Terminal Rodoviário Barra Funda e do Terminal Rodoviária Jabaquara, os quais foram arrendados ou comodatados, conforme o caso, para o Consórcio Prima por suas filiais localizadas na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo localizadas na (i) Avenida Cruzeiro do Sul, nº 1.800, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0029-06; (ii) Rua Mário de Andrade, nº 664, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0031-12; e (iii) Rua dos Jequitibás, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0032-01 (“Terminal Tietê”, “Terminal Barra Funda” e “Terminal Jabaquara”, respectivamente, sendo que quando mencionados em conjunto, designados apenas “Terminais”), sendo certo que a exploração comercial de todos os serviços inerentes à sua operação encontra-se sob responsabilidade da Cedente, nos termos do Contrato de Arrendamento da Exploração Comercial do Terminal Rodoviário Governador Carvalho Pinto (Tietê) nº 0151980001, conforme aditado, pela última vez, em 13 de maio de 2009 (“Contrato de Arrendamento Terminal Tietê”), do Contrato de Comodato nº 0051321101, conforme aditado pela última vez em 22 de novembro de 2006 (“Contrato de Comodato Terminal Barra Funda”) e do Contrato de Arrendamento da Exploração Comercial do Terminal Intermunicipal do Jabaquara nº 0151980003, conforme aditado, pela última vez, em 13 de maio de 2009 (“Contrato de Arrendamento Terminal Jabaquara”, quando mencionado em conjunto com o Contrato de Arrendamento Terminal Tietê, adiante designados apenas “Contratos dos Terminais”), todos celebrados entre o Consórcio Prima e a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô;

(c) a Cedente locou os espaços comerciais livres dos Terminais, por meio da celebração de 261 contratos de locação de espaços comerciais dos Terminais (“Contratos de Locação”);

- (d) em decorrência dos Contratos de Locação, a Cedente se tornou titular de aluguéis mensais, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos locatários em virtude do pagamento dos aluguéis, nos termos dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação (“Créditos Imobiliários Locação”);
- (e) os Créditos Imobiliários Locação foram cedidos à Cessionária e encontram-se vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão da Cessionária (“CRI Existente”);
- (f) ainda, a Infra6 emitiu, nesta data, 90.000 (noventa mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia real e fidejussória adicional, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Cedente (“Debêntures”), emitidas por meio do *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da INFRA6 Participações S.A.”*, celebrada, em 22 de julho de 2021, entre as Partes (“Escritura de Emissão de Debêntures”), pelo qual as Debêntures foram subscritas pela Cessionária;
- (g) em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures a Cessionária se tornou titular de créditos imobiliários oriundos da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Atualização Monetária (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) e dos Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) (“Créditos Imobiliários Debêntures” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Locação os “Créditos Imobiliários”);
- (h) para representar os Créditos Imobiliários Locação, a Cedente, em 22 de julho de 2021, emitiu, 261 cédulas de crédito imobiliário (“CCI Locação”) nos termos do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”* (“Escritura de Emissão de CCI Locação”), devidamente identificadas no Anexo I a este Contrato de Cessão, celebrada entre a Cedente e a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, SP, na Av Brigadeiro Faria Lima nº 3900 - 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, como instituição custodiante das CCI Locação

(“Instituição Custodiante”);

- (i) para representar os Créditos Imobiliários Debêntures, a Securitizadora, em 22 de julho de 2021, emitiu, 01 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI Debênture”), nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI Debêntures” e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Locação, “Escrituras de Emissão de CCI”);
- (j) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nos termos da Instrução CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme em vigor, e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei n.º 9.514”);
- (k) a Cedente pretende ceder e a Cessionária pretende adquirir as CCI Locação que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários Locação, nos termos deste Contrato de Cessão;
- (l) a Cessionária deseja adquirir os Créditos Imobiliários Locação, representados pelas CCI Locação, para que se torne titular desses créditos;
- (m) a Cessionária tem o propósito de vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 22ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.*” (“Termo de Securitização” e “CRI”, respectivamente);
- (n) como condição para a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários pela Cessionária foi pactuado em garantia do pagamento: (i) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários Locação, conforme definidos neste Contrato de Cessão; (ii) de todas as obrigações assumidas pela Cedente nos termos deste Contrato de Cessão, tais como a Coobrigação (conforme abaixo definida), Recompra Compulsória (conforme abaixo definida), Pagamento Residual (conforme abaixo definida) e a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida); (iii) de todas as obrigações assumidas pela Cedente por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do

Valor Nominal Unitário, da Remuneração, da Atualização Monetária, Prêmio e dos Encargos Moratórios (conforme termos definidos na Escritura de Emissão de Debêntures; e (iv) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI, que sejam de responsabilidade dos Fiadores e/ou da Cedente, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), que (“Garantias”):

- (i)

os Fiadores outorgarão fiança no presente Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii)

a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários Locação representados integralmente pelas CCI Locação, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento;
- (iii)

será constituído Fundo de Reserva CRI (conforme definido nesse instrumento);
- (iv)

será cedido fiduciariamente à Cessionária a totalidade dos direitos creditórios: (a) de titularidade da Termini e oriundas do Consórcio Prima, constituído para a exploração dos Terminais (“Direitos Creditórios Termini”); e (b) oriundos das novas locações dos espaços comerciais a serem firmadas pela SAP após essa data (“Direitos Creditórios Novas Locações” e que, quando em conjunto com os Direitos Creditórios Termini os “Direitos Creditórios”), nos termos do *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Termini e a Securitizadora na Data de Integralização das Debêntures (“Cessão Fiduciária” e “Contrato de Cessão Fiduciária”, respectivamente); e
- (o)

os CRI serão objeto de oferta por meio de distribuição pública com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta”), a ser realizada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição;
- (p)

fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, “Documentos da Operação”): (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) este Contrato de Cessão; (iv) a Escritura de Emissão de CCI Locação; (v) a Escritura de Emissão de CCI Debêntures; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vii) o Termo de Securitização; (viii) *“Instrumento Particular de Contrato de*

Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, em Regime de Melhores Esforços, da 22ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora S.A.”; (ix) os boletins de subscrição dos CRI; e (x) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta; e

(q) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, tendo sido devidamente assistidas por advogados ao longo da negociação dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Cessão de Créditos. A Cedente, por meio deste Contrato de Cessão, e na melhor forma de direito, cede e transfere, de forma irrevogável e irretratável, em caráter definitivo, as CCI Locação representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Locação, à Cessionária, que por sua vez adquire as referidas CCI Locação da Cedente, observados os termos e condições deste Contrato de Cessão, dos Contratos de Locação e a Condição Suspensiva (“Cessão de Créditos”).

1.1.1. Nos termos do artigo 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil”) e artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931”), a presente cessão das CCI Locação abrange todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à Cedente, na forma dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, incluindo, sem limitação, indenização, penalidades e/ou direitos de regresso, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contratos de Locação, ficando a Cessionária, assim, sub-rogada em todos os direitos, acessórios e garantias estabelecidos no Contratos de Locação.

1.1.2. A eficácia da Cessão de Créditos está condicionada nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil à celebração dos documentos para a recompra facultativa dos Créditos Imobiliários

Locação, de forma que a Cedente passe a ser a única titular dos Créditos Imobiliários Locação, que deverá ocorrer até a emissão e distribuição dos CRI ("Condição Suspensiva").

1.2. Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente Contrato de Cessão se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente nos Contratos de Locação.

1.2.1. A Cedente concorda, neste ato, que em virtude da Cessão de Créditos, o exercício ou não de quaisquer direitos e prerrogativas que lhes sejam assegurados pelos Contratos de Locação, dependerão de prévia e expressa aprovação da Cessionária. Nessas hipóteses, a Cedente enviará notificação para a Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência sobre o fato que der ensejo à prévia aprovação da Cessionária mencionada nesta cláusula.

1.2.2. Caso não haja disposição expressa nos Documentos da Operação especificando como a Cessionária deva atuar, será convocada assembleia de titulares de CRI toda vez que a Cessionária tiver que se manifestar nos termos da Cláusula 1.2.1 acima. Tal assembleia deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Cessionária se manifestar, desde que respeitado o prazo de antecedência para convocação da assembleia geral dos titulares de CRI previsto no Termo de Securitização.

1.3. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários Locação estão integralmente representados pelas CCI Locação, sendo que a cessão destas é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação das CCI Locação junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), observada a Condição Suspensiva.

1.3.1. O Anexo I contém a descrição das CCI Locação, incluindo a identificação dos locatários, a identificação dos imóveis, a indicação da data de emissão das CCI Locação, datas de vencimento, índice de correção e valor total das CCI Locação, tudo conforme o art. 19 da Lei n.º 10.931.

1.3.2. A Cessionária está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, a transferir, para seu nome, a titularidade das CCI Locação junto à B3.

1.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante os locatários, devendo informar à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar os Créditos Imobiliários Locação.

1.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários Locação efetuados pelos locatários, a partir desta data, deverão ser exclusivamente creditados na conta corrente nº 33081-2, Agência 6014 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cessionária, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI (“Conta Centralizadora”), sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

1.5.1. Caso a Cedente receba o pagamento dos Créditos Imobiliários Locação cedidos à Cessionária nos termos deste Contrato de Cessão por qualquer motivo, a Cedente compromete-se a restituir o respectivo montante à Cessionária, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do seu recebimento, por meio de depósito ou transferência para a Conta Centralizadora, sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

1.5.2. A Cedente se obriga a no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da presente data, notificar os locatários a respeito da Cessão de Créditos e da obrigação de pagar os Créditos Imobiliários diretamente na Conta Centralizadora (“Notificação Locatário”) e, caso a cobrança dos locatários, seja realizada por boleto, a Cedente deverá inserir nos boletos a seguinte redação: *“Os créditos decorrentes da locação foram cedidos pela SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA. à REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.”*

1.6. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários e demais acessórios serão vinculados aos CRI até o vencimento e resgate destes. A Emissão e distribuição dos CRI somente será realizada após o implemento da Condição Suspensiva. Considerando essa motivação, as Partes reconhecem que, enquanto o presente Contrato de Cessão e a Escritura de Emissão de Debêntures estiverem em vigor, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e suas características, conforme estabelecido neste Contrato de

Protocolo nº 9.070.500 de 04/08/2021 às 11:58:12h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.066.647** em **04/08/2021** e averbado no registro nº 9.066.646 de 04/08/2021 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

Cessão, nos Contratos de Locação e na Escritura de Emissão de Debêntures. Em reconhecimento desse fato, a Cedente e os Fiadores por este ato obrigam-se perante a Cessionária a não realizar qualquer alteração nos Contratos de Locação, bem como não efetuar qualquer compensação e/ou retenção de pagamentos sem a prévia e expressa anuência da Cessionária, observado o disposto na Cláusula 6.1. e seguintes abaixo.

1.6.1. Sem prejuízo do disposto acima a Cedente poderá dar descontos nos pagamentos referentes aos Contratos de Locação desde que isso não prejudique o adimplemento regular do CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

1.7. Exigências CVM, ANBIMA e B3: Sem prejuízo do estabelecido na Cláusula 1.6. acima, a Cedente declara seu conhecimento de que a CVM e/ou a B3 e/ou a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") poderão fazer exigências relacionadas com a emissão do CRI. Nessa hipótese, a Cedente por este ato compromete-se, em conjunto com os demais signatários, a realizar eventuais alterações nos Contratos de Locação, na Escritura de Emissão de CCI Locação e/ou nos demais Documentos da Operação, no prazo concedido pela CVM, B3 e/ou pela ANBIMA, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Cessionária.

1.8. Coobrigação: Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários Locação representados integralmente pelas CCI Locação, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento (“Coobrigação”).

1.8.1. Em razão da Coobrigação, a Cedente estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários Locação representados integralmente pelas CCI Locação até o limite necessário para o pagamento de todas as obrigações relativas aos CRI conforme previsto no Termo de Securitização, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários Locação representados integralmente pelas CCI Locação, respondendo solidariamente com os locatários em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Locação representados integralmente pelas CCI Locação.

1.8.2. A Cedente deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções e/ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, na

Página

000010/000068

Registro Nº

9.066.647

04/08/2021

Protocolo nº 9.070.500 de 04/08/2021 às 11:58:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.066.647 em 04/08/2021 e averbado no registro nº 9.066.646 de 04/08/2021 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários Locação, independentemente do envio ou recebimento de qualquer notificação e/ou comunicação enviada pela Cessionária.

1.8.3. Ocorrendo o pagamento pela Cedente, de quaisquer valores referentes aos Créditos Imobiliários Locação representados integralmente pelas CCI, em favor da Cessionária, por força da Coobrigação, a Cedente ficará automática e irrevogavelmente sub-rogada nos direitos de credora da Cessionária, estritamente com relação aos valores pagos a título de cumprimento da Coobrigação, podendo adotar todas as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes, contra os locatários, para a satisfação de seu crédito. Fica estabelecido ainda que tal sub-rogação somente será eficaz após a liquidação integral dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

2.1. Valor Nominal: O valor nominal dos Créditos Imobiliários Locação, representados pelas CCI Locação, em 22 de julho de 2021, é de R\$ 105.141.227,16 (cento e cinco milhões cento e quarenta e um mil duzentos e vinte e sete reais e dezesseis centavos ("Valor Nominal")).

2.2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários Locação, a Cessionária pagará à Cedente o valor de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Valor da Cessão"), observado o disposto na Cláusula 2.2.1 abaixo.

2.2.1. O Valor da Cessão será retido na Conta Centralizadora e será liberado para a Cedente após à implementação das Condições Precedentes (definidas abaixo), sendo que: (a) o desembolso do valor da integralização será feito após descontado o montante para constituição do Fundo de Reserva CRI; e (b) enquanto não liberados os recursos oriundos da integralização dos CRI permanecerão aplicados nos Investimentos Permitidos.

2.2.2. A liberação dos valores oriundos do Valor da Cessão ocorrerá em 2 (duas) parcelas, sendo: (i) a primeira equivalente ao valor necessário para a recompra dos créditos imobiliários e consequentemente resgate dos CRI Existentes, referentes à cessão dos Créditos Imobiliários Locação, conforme pactuado no Contrato de Cessão e ainda as despesas de estruturação e emissão dos CRI ("Primeira Liberação"); e (ii) o restante dos valores da integralização dos CRI, referentes ao valor ainda não pago decorrente da cessão dos Créditos Imobiliários Locação e da integralização das Debêntures ("Segunda Liberação").

10

2.2.3. Após o recebimento do Valor da Cessão, será dada, pela Cedente à Cessionária, plena e geral quitação.

2.2.4. No caso de não implemento das Condições Precedentes Segunda Liberação (definida abaixo) o Valor da Cessão será reduzido para o montante equivalente à Primeira Liberação, não sendo devido pela Cessionária nenhum pagamento adicional em favor da Cedente.

2.3. Ajuste do Valor da Cessão: Por meio deste Contrato de Cessão, a Cedente obriga-se a pagar à Cessionária:

(1) eventual diferença entre o somatório do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários Debêntures, dos Créditos Imobiliários Locação e dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora e o montante necessário ao pagamento, pela Cessionária, dos valores devidos aos titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização. Em cada data de pagamento dos Créditos Imobiliários Debêntures e dos Créditos Imobiliários Locação, nos termos dos Contratos de Locação e da Escritura de Emissão de Debêntures, sempre que o fluxo de pagamentos devidos sob os Créditos Imobiliários Locação, os Créditos Imobiliários Debêntures e os Direitos Creditórios não for correspondente ao montante necessário ao pagamento, pela Cessionária, dos valores devidos aos titulares de CRI, o Valor da Cessão será objeto de ajuste nos termos da presente cláusula (“Ajuste do Valor da Cessão 1”). O Ajuste do Valor da Cessão será calculado com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento dos Créditos Imobiliários Locação e dos Créditos Imobiliários Debêntures (sendo cada data em que se realizar referida verificação e cálculo adiante designada simplesmente como “Data de Verificação”), de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento do CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária, com pelo menos 04 (quatro) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento dos Créditos Imobiliários Locação e dos Créditos Imobiliários Debêntures. O Ajuste do Valor da Cessão será calculado de acordo com o disposto abaixo:

(1.a) O valor de referência (“VR”) será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VR = \frac{QMM}{VA}$$

em que:

VR: corresponde ao Valor de Referência, conforme fórmula acima.

QMM: Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral: (i) da parcela de amortização programada dos CRI, devida no mês civil subsequente ao de apuração, parcela essa acrescida da remuneração e da atualização monetária na forma prevista no Termo de Securitização; (ii) dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios incidentes sobre os CRI, nos termos do Termo de Securitização e deste Contrato de Cessão, sendo certo que, caso sejam os CRI pagos com mora, deverá ser sempre somado ao valor de pagamento dos CRI a remuneração dos CRI devida entre a data estabelecida para o pagamento do CRI e a data na qual os CRI forem efetivamente pagos; (iii) valores necessários para pagamentos das Despesas; e (iv) valores necessários para recomposição do Fundo de Reserva CRI.

VA: Valor dos Créditos Imobiliários Locação, dos Créditos Imobiliários Debêntures e dos Direitos Creditórios devidos no mês de apuração, calculado nos termos dos Contratos de Locação, da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Cessão Fiduciária.

(1.b) Caso, em qualquer Data de Verificação, o VR seja superior a 1 (um), a Cedente estará obrigada a pagar à Cessionária o montante em reais correspondente à diferença entre a QMM e o VA, a título de Ajuste do Valor da Cessão, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da notificação da Cessionária à Cedente a respeito do VR calculado (“Pagamento Residual”). O não envio da notificação pela Cessionária não exime a Cedente de pagar o montante devido.

(1.c) Para fins da Cláusula (1.b) acima, entende-se por mês de apuração o mês civil da respectiva Data de Verificação.

(1.d) Caso o VR seja inferior a 1 (um), desde que o Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI (abaixo definido) e o Pagamento Residual esteja cumprido, bem como não tenha ocorrido ou esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Evento de Recompra Compulsória, Evento de Multa Indenizatória ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Cessionária liberará à Cedente, na conta corrente nº 20869-5 da agência nº 1536 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Cedente, a título de Ajuste do Valor da Cessão, o montante em reais correspondente à diferença entre o VA e o QMM (“Liberação Residual Cessionária”).

(1.d.1) A Liberação Residual Cessionária será efetivada pela Cessionária à Cedente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da respectiva data de pagamento dos CRI,

conforme prevista no Termo de Securitização.

(1.e) Caso o VR seja igual a 1 (um), nenhuma compensação entre a Cessionária e a Cedente será devida.

(1.f) Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Cessionária nos termos desta Cláusula 2.3 serão finais e obrigarão a Cedente ao Pagamento Residual.

(2) o valor obtido conforme fórmula abaixo (“Ajuste do Valor da Cessão 2” e quando em conjunto com o Ajuste do Valor da Cessão 1 o “Ajuste do Valor da Cessão”):

AE = Vna - VNe

Em que:

AE = Valor do Ajuste do Valor da Cessão 2, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, sendo que o valor somente será devido se o resultado for maior que “0”;

VNa = Valor da Cessão atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA; e

VNe = Valor da Cessão abatido dos valores dos créditos imobiliários que tenham sido usados para amortizar os CRI, bem como para pagamento da remuneração e atualização monetária dos CRI no mês anterior ao mês do Ajuste do Valor da Cessão 2.

(2.a.) O Ajuste do Valor da Cessão 2 será calculado em 02 (dois) Dias Úteis anteriores ao dia 26 de cada mês e pago mensalmente sempre no dia 26 de cada mês.

2.4. Condições Precedentes: O Valor da Cessão será liberado após o implemento das Condições Precedentes (definidas abaixo).

2.4.1. São condições precedentes para o desembolso da Primeira Liberação: (“Condições Precedentes Primeira Liberação”):

- (i) registro da Escritura de Emissão de Debêntures no Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizado na comarca da sede das partes contratantes;
- (ii) apresentação da comprovação de que as Debêntures são de titularidade da Cessionária, mediante apresentação de cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures da Cedente e da respectiva averbação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) protocolo da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP;
- (iv) registro deste Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizado na comarca da sede das Partes;
- (v) protocolo da Ata da Aprovação Societária (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) na JUCESP e publicação da Ata da Aprovação Societária nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) protocolo da Ata da Aprovação Societária SAP (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) e da Ata de Aprovação Societária FMFS (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) na JUCESP, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vii) celebração dos documentos necessários para o implemento da Condição Suspensiva definida no Contrato de Cessão, qual seja, a celebração dos documentos para a recompra facultativa dos Créditos Imobiliários Locação, de forma que a SAP passe a ser a única titular dos Créditos Imobiliários Locação, que deverá ocorrer até a emissão e distribuição dos CRI;
- (viii) emissão, subscrição e integralização de CRI em montante suficiente a no mínimo a Primeira Liberação;
- (ix) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;
- (x) recebimento pela Cessionária e pelo Agente Fiduciário de opinião legal em condições satisfatórias à Cessionária, incluindo o recebimento e análise dos Documentos da Operação; e

(xi) recebimento, pela Cessionária e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de 1 (uma) via original assinada e registrada nos cartórios competentes, conforme aplicável, da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Contrato de Cessão.

2.4.2. São condições precedentes para desembolso da Segunda Liberação (“Condições Precedentes Segunda Liberação”, e, quando em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Liberação as “Condições Precedentes”):

- (i) subscrição e integralização do remanescente dos CRI;
- (ii) celebração do instrumento de compra e venda das ações da Termini, pelo qual a SAP ou empresa do mesmo grupo econômico da SAP, direta ou indiretamente, irá adquirir a totalidade das ações da Termini (“Contrato de Compra e Venda de Ações”); e
- (iii) não ocorrência de nenhum inadimplemento das Obrigações Garantidas até a data da referida liberação.

2.4.3. O não cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Liberação em até 60 (sessenta) dias a contar do envio do comunicado de início da Oferta, prorrogáveis uma única vez por igual período acarretará a rescisão de pleno direito dos Documentos da Operação e este Contrato de Cessão será automaticamente resilido, não produzindo quaisquer efeitos de direito, sem qualquer ônus às Partes, exceto no que se refere às comissões e remunerações devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como do pagamento das despesas da Emissão, conforme aplicável e as debêntures subscritas serão canceladas.

2.4.4. O não cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Segunda Liberação em até 90 (noventa) dias a contar da integralização dos CRI acarretará na utilização da totalidade dos valores da Segunda Liberação para amortização extraordinária das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação

com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, a Cessão Fiduciária, bem como a Conta Centralizadora:

- (a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração, nos termos do Termo de Securitização;
- (d) estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.6. Resolução da Cessão: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários Locação, representados integralmente pelas CCI Locação, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária à Cedente, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Cessionária na conta corrente a ser indicada pela Cedente, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais desses rendimentos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar do pagamento da totalidade dos CRI e do adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES

3.1. Obrigações da Cedente e dos Fiadores: Observadas as demais obrigações previstas neste Contrato de Cessão, enquanto as Obrigações Garantidas não forem integralmente pagas, a Cedente e os Fiadores obrigam-se de forma solidária a:

(i) fornecer à Cessionária e ao Agente Fiduciário dos CRI a partir da data de emissão dos CRI:

a. até o dia 30 de maio de cada ano, (i) cópia das demonstrações financeiras completas da Infra6, da FMFS e da SAP, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente; e (ii) memória de cálculo dos Índices Financeiros;

b. trimestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente posterior ao encerramento de cada trimestre, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Cedente, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, nos moldes enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI;

c. informações a respeito de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da sua ciência;

d. Informações sobre qualquer efeito adverso prejudicial e relevante na situação (econômica, financeira, operacional, comercial, regulatória, jurídica ou reputacional) da Cedente, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, nos poderes ou na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Cedente de cumprir pontualmente quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Cessão e/ou dos Documentos da Operação, conforme aplicável; e

e. Balancete trimestral da SAP e da FMFS demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre, até o Dia 15 do mês imediatamente posterior ao encerramento de cada trimestre civil;

(ii) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens, inclusive ambientais, aplicáveis e relevantes ao exercício das suas atividades, especialmente, mas não se limitando, à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e do UK Bribery Act de 2010, se e conforme aplicável (em conjunto “Leis Anticorrupção”);

Cessionária com antecedência de, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis, sendo que a referida inspeção será realizada em horário comercial;

(x) encaminhar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até o 10º (décimo) Dia Útil após o encerramento de cada mês, relatório gerencial contendo a evolução das locações e vacâncias dos Terminais, nos termos do Anexo III deste Contrato de Cessão; e

(xi) utilizar os recursos obtidos com o pagamento do Valor da Cessão exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades.

3.2. Aditamento do Contrato de Cessão: Esse Contrato de Cessão deverá ser aditado automaticamente em até 5 (cinco) Dias Úteis, independentemente de aprovação dos titulares de CRI, na ocorrência de alteração dos índices financeiros da primeira emissão de debêntures da Emissora emitida em 25 de junho de 2019 e que venham a prever índices financeiros mais restritos quando comparado com os Índices Financeiros previstos nesse Contrato de Cessão.

3.2. Declarações da Cedente e dos Fiadores: A Cedente e os Fiadores, conforme aplicável, declaram e garantem, nesta data, que:

(i) em relação à Cedente e aos Fiadores PJ, são sociedades legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras;

(ii) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos 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 aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;

(iii) estão aptos a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação;

Protocolo nº 9.070.500 de 04/08/2021 às 11:58:12h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.066.647** em **04/08/2021** e averbado no registro nº 9.066.646 de 04/08/2021 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

- (iv) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (v) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (vi) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato de Cessão;
- (vii) a celebração deste Contrato de Cessão, bem como dos demais Documentos da Operação, e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou documentos constitutivos, conforme seja o caso; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada, conforme seja o caso; (c) não exigem qualquer outro consentimento exceto os aqui mencionados, ação ou autorização de qualquer natureza; e (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte;
- (viii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (ix) foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- (x) as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Cessão, bem como todas as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação, são verdadeiras, corretas, completas e suficientes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto;
- (xi) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(xii) não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que seja de conhecimento das Partes, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária e os Documentos da Operação, ou substancial e adversamente a situação econômica e financeira de cada Parte;

(xiii) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Cedente e/ou dos Fiadores em prejuízo da Cessionária;

(xiv) respeita a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, bem como declara que no desenvolvimento de suas atividades não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como que a utilização dos valores oriundos do pagamento do Valor da Cessão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(xv) cumpre, não tem ciência de descumprimento pela sua controladora, bem como faz com que suas controladas, acionistas, sócios, administradores e funcionários cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que se abstêm de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xvi) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias ao regular exercício de suas atividades exceto por aquelas (a) questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa; ou (b) que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação.

3.3. Declarações sobre os Créditos Imobiliários Locação, sobre os Terminais e sobre os Direitos Creditórios: A Cedente e os Fiadores declaram, nesta data, que:

(i) os Contratos de Locação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação, ou ainda, qualquer inadimplemento em curso;

- (ii) os Créditos Imobiliários Locação encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, arbitral ou real, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou de realizar a cessão dos Créditos Imobiliários Locação, exceto no que se refere à Condição Suspensiva;
- (iii) responsabilizam-se pelas informações prestadas, pela existência, validade, eficácia, licitude, legalidade e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Locação;
- (iv) não existem quaisquer ajuizamentos nesta data, bem como não há procedimentos administrativos, arbitrais, ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar negativamente a Fiança, a Coobrigação ou a cessão dos Créditos Imobiliários Locação ou este Contrato de Cessão;
- (v) a cessão dos Créditos Imobiliários Locação não caracteriza: (a) fraude contra seus credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da nº Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor (“Código Tributário Nacional”), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;
- (vi) no melhor do seu conhecimento, não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Terminais, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários Locação ou, ainda que indiretamente, este Contrato de Cessão;
- (vii) não têm conhecimento de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental e/ou administrativa referente aos Terminais, que afete os Créditos Imobiliários Locação ou a concessão dos Terminais;
- (viii) a cessão dos Créditos Imobiliários Locação, nos termos deste Contrato de Cessão, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e os Fiadores;

- (ix) não se está utilizando dos Terminais ou deste Contrato de Cessão, tampouco da Oferta, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;
- (x) não há utilização de trabalho ilegal, análogo ao trabalho escravo, ou de mão de obra infantil nos Terminais, salvo, com relação a esse último, a condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis.
- (xi) não há nenhum descumprimento pela Cedente dos termos da concessão dos Terminais, bem como inexistente qualquer processo administrativo ou judicial que tenha como objetivo anular, invalidar ou extinguir a concessão dos Terminais; e
- (xii) os Terminais estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem ou possam vir a afetar negativamente a cessão dos Créditos Imobiliários Locação.

3.4. Declarações da Cessionária: A Cessionária, neste ato, declara e garante as demais partes, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:

- (a) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM termos da Instrução CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme em vigor, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (c) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem

consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

- (e) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (f) os Créditos Imobiliários Locação adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI; e
- (g) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições dos Contratos de Locação, da Escritura de Emissão de CCI Locação e do Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUARTA - RECOMPRA COMPULSÓRIA, RECOMPRA FACULTATIVA E MULTA INDENIZATÓRIA

4.1. Recompra Compulsória: Observado o disposto a seguir, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI Locação deverão ser objeto de recompra compulsória (“Recompra Compulsória”) pela Cedente em caso de ocorrência de um dos seguintes eventos (“Eventos de Recompra Compulsória”):

- (a) pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Cedente e/ou pelos Fiadores por quaisquer pedido de falência da Cedente e/ou pelos Fiadores formulado por terceiros, salvo se efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e/ou seja realizado o depósito judicial em montante equivalente ao débito do credor que ajuizou o pedido de falência;
- (b) no caso de cancelamento, extinção ou encampação da concessão dos Terminais, que não seja suspensão ou revertida pela Cedente de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;
- (c) transformação da Infra6 em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, salvo se a legislação vigente permitir que uma sociedade limitada emita debêntures;

Protocolo nº 9.070.500 de 04/08/2021 às 11:58:12h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.066.647** em **04/08/2021** e averbado no registro nº 9.066.646 de 04/08/2021 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

- (d) caso a Escritura de Emissão de Debêntures, a Ata da Aprovação Societária SAP, a Ata da Aprovação Societária FMS e a Ata da Aprovação Societária não sejam registradas em até 30 (trinta) dias corridos contados da Data de Integralização das Debêntures;
- (e) caso a Ata da Aprovação Societária Termini não seja realizada e protocolada na JUCESP em até 30 (trinta) dias corridos da liberação da Segunda Liberação;
- (f) caso o Contrato de Cessão Fiduciária não seja celebrado e registrado no Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo e do Rio de Janeiro, em até 30 (trinta) dias corridos da liberação da Segunda Liberação;
- (g) caso a Infra6 não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (h) o descumprimento pela Cedente e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação pecuniária, principais ou acessórias, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Cessão, e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, incluindo, da Coobrigação, da Multa Indenizatória, do Pagamento Residual, da Fiança, dos Encargos Moratórios, e das Debêntures que não seja sanado em até 01 (um) Dia Útil contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, sem prejuízo da aplicação dos Encargos Moratórios devidos durante o prazo de cura, caso aplicável;
- (i) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Cedente, levando em consideração o capital social desta nesta data, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia conforme previsto no Termo de Securitização, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;
- (j) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente, e/ou por qualquer um dos Fiadores, dos direitos e obrigações assumidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia conforme previsto no Termo de Securitização;

Protocolo nº 9.070.500 de 04/08/2021 às 11:58:12h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.066.647** em **04/08/2021** e averbado no registro nº 9.066.646 de 04/08/2021 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

(y) caso a Cedente e/ou Fiadores esteja em mora com as Obrigações Garantidas e/ou de qualquer uma das Razões de Garantia e distribuam dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista nos documentos societários da Cedente, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

(z) inobservância pela Cedente e/ou por qualquer dos Fiadores ou qualquer de suas controladas, controladoras diretas, sociedades sob controle comum e/ou coligadas, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, conforme constatado em sentença de primeira instância;

(aa) caso seja proferida decisão irreversível condenando a Cedente e/ou os Fiadores ou qualquer de suas controladas, controladoras diretas, sociedades sob controle comum e/ou coligadas pelos crimes (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(bb) realização de qualquer operação de cisão, ou reorganização societária da Cedente, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia conforme previsto no Termo de Securitização, exceto se a operação ocorrer em virtude de sucessão, planejamento sucessório e/ou reorganização societária, ocorridos dentro do mesmo Grupo Econômico. Entende-se por “Grupo Econômico”, sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Cedente Debentures, sendo que “controle” tem o significado estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(cc) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, que afetem de forma material as atividades da Cedente por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas;

(dd) constituição de qualquer ônus pela FMFS, SAP ou Infra6, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre os direitos creditórios presentes e futuros oriundos das taxas de banho, taxa de

guarda de volumes e cartões telefônicos dos terminais rodoviários Tietê, Barra Funda e Jabaquara, localizados na Cidade de São Paulo;

(ee) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Cedente para terceiros, exceto no caso de alteração do controle em virtude de sucessão, planejamento sucessório e/ou reorganização societária, ocorridos dentro do mesmo Grupo Econômico (conforme definido no item (p) acima da presente cláusula);

(ff) caso a Cedente pratique gestão temerária na administração dos Créditos Imobiliários Locação; e

(gg) descumprimento dos seguintes índices e limites financeiros, a serem acompanhados anualmente, sendo a primeira apuração em 30 de abril de 2023, tendo como base o exercício do ano de 2022, pela *Securitizadora*, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela FMFS e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da FMFS (“Índices Financeiros”), observado o disposto na Cláusula 3.2. desse Contrato de Cessão:

(i) razão entre “Dívida Líquida/EBITDA” sendo menor ou igual a: (a) 3,50 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022; (b) 3,10 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023; (c) 3,10 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e (d) 2,80 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

onde:

“Dívida Líquida” corresponde a: Soma aritmética dos seguintes valores apurados em regime de competência, de acordo com as práticas contábeis (sem duplicidade) (i) valor de empréstimos, financiamentos, instrumentos de securitização de recebíveis e debêntures de curto prazo, (ii) valor dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de securitização de recebíveis e debêntures de longo prazo, e excluindo a soma aritmética, de acordo com as práticas contábeis (sem duplicidade) de (a) valor da posição de caixa, (b) o valor das disponibilidades e aplicações financeiras.

“EBITDA” corresponde a: Lucro ou prejuízo operacional da FMFS, antes da contribuição social e imposto de renda, adicionando-se as despesas financeiras, depreciação e amortização, e excluindo as receitas financeiras, excluindo-se as despesas não recorrentes ou não operacionais, nas datas dos cálculos.

- 4.1.1. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, a Cessionária deverá convocar assembleia de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar acerca da não realização da Recompra Compulsória, de forma que a não realização da Recompra Compulsória deverá ser aprovada por titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização. Nas hipóteses (i) de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI por falta de quórum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Cessionária deverá declarar a realização da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Locação, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.
- 4.1.2. O valor do pagamento a ser feito pela Cedente à Cessionária na hipótese da Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória"), deve ser equivalente:
- (i) ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, acrescido da remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado, e de um prêmio no montante correspondente à 2% (dois por cento) do montante total objeto do resgate, abatido do valor que venha a ser objeto do vencimento antecipado das Debêntures; e
 - (ii) caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Recompra Compulsória.
- 4.1.3. Na hipótese de Recompra Compulsória, seja em razão das hipóteses previstas na Cláusula 4.1 acima, a Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do envio de notificação realizada pela Cessionária nesse sentido nos termos da Cláusula 12.2 abaixo.
- 4.2. Recompra Facultativa. A partir do 12º mês contado dessa data a Cedente poderá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários Locação, observadas as seguintes regras ("Recompra Facultativa"):

- (i)

a Recompra Facultativa seja comunicada à Cessionária com 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do efetivo pagamento (“Notificação de Recompra”), sendo certo que, uma vez realizada a Notificação de Recompra, esta terá efeito vinculante, e a não realização da Recompra Facultativa será considerada para todos os fins como um descumprimento de obrigação pecuniária, nos termos da Cláusula 4.1. acima;
- (ii)

efetue a Recompra Facultativa, pelo saldo devedor dos Créditos Imobiliários Locação, conforme valor a ser apresentado pela Cessionária previamente ao pagamento, acrescido de prêmio equivalente a 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor dos Créditos Imobiliários Locação (“Valor da Recompra Facultativa”);
- 4.2.1.

Na data prevista na Notificação de Recompra para a efetivação da Recompra Facultativa

(a) a Cedente deverá pagar o Valor da Recompra Facultativa à Cessionária, por meio de transferência de recursos imediatamente disponíveis para a Conta Centralizadora, e (b) a Cessionária deverá retroceder os Créditos Imobiliários Locação à Cedente, no montante correspondente ao Valor da Recompra Facultativa, por meio da celebração de termo de retrocessão na forma do Anexo II e, caso a Recompra Facultativa seja parcial, de aditamento ao presente Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação que se façam necessários, para estabelecer que as CCI Locação passarão a representar apenas a parcela dos Créditos Imobiliários Locação que permanecer sob a titularidade da Cessionária.
- 4.3.

Multa Indenizatória. A Cedente responderá pela legitimidade, integridade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários Locação até o adimplemento das Obrigações Garantidas, de modo que a Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória (abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Evento de Multa Indenizatória”):

(a)

a ilegitimidade, inexistência, nulidade, invalidade, ineficácia, ilegalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários Locação ou deste Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte, por decisão judicial e/ou administrativa, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos CRI conforme prazos previstos no Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários Locação;

(b)

caso qualquer um dos Contratos de Locação seja resilidos total ou parcialmente em relação aos instrumentos de locações afetados; e
- 31

(c) caso o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Cessionária, nos termos da Cláusula 4.1 e seus subitens acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

4.3.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente pagará à Cessionária multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente (i) à proporção do Crédito Imobiliário afetado no saldo devedor do valor nominal unitário dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI calculada pro rata temporis até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, apurado na referida data, calculado na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização; e (ii) caso sejam devidos, dos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, apurado na referida data, calculado na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização (“Multa Indenizatória”).

4.3.2. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários Locação eventualmente existentes.

4.3.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária, nos termos da Cláusula 12.2. abaixo, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

4.3.4. As Partes desde já reconhecem que a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverá à eventual rescisão, rescisão ou resolução deste Contrato de Cessão, continuando plenamente válida e eficaz, sendo exigível de acordo com os seus termos.

4.4. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória, à Recompra Facultativa e à Multa Indenizatória: Na hipótese de mora no pagamento do Valor de Recompra Compulsória, do Valor da Recompra Facultativa ou da Multa Indenizatória, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária *pro rata die* pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários Locação, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice previstos nos Contratos de Locação.

4.4.1. Salvo em caso de erro, a Cedente desde já reconhece como líquido, certo, determinado

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

5.1. Fiança: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, os Fiadores prestam, neste ato, fiança em favor da Cessionária e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, obrigando-se como fiador e principal pagador, coobrigado e solidariamente responsável com a Cedente, pelo pagamento de todos os valores decorrentes das Obrigações Garantidas, deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, à Coobrigação, ao Pagamento Residual, à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória (“Fiança”).

5.1.1. Os Fiadores, neste ato (i) renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 836, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, assim como no artigo 130, II, e artigo 794 do Código de Processo Civil Brasileiro; (ii) em razão da obrigação solidária, reconhecem que não lhes assiste o benefício de ordem; e (iii) nomeiam a Cedente como legítima e eficaz procuradora para os fins de recebimento de qualquer notificação, comunicação ou citação em relação a eventual execução da fiança outorgada.

5.1.2. Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela Cessionária e conforme as instruções por ela dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Cedente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Cedente.

5.1.3. Os Fiadores poderão ser demandado até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas.

5.1.4. A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

5.1.5. Os Fiadores ficam obrigados a honrar a Fiança imediatamente, ou seja, a pagar todas as obrigações assumidas pela Cedente no âmbito do presente Contrato de Cessão, na mesma data na qual as referidas obrigações deverão ser pagas pela Cedente.

- 5.1.6. Os Fiadores sub-rogar-se-ão, em todos os direitos, ações, privilégios e garantias da Cessionária, em relação à dívida da Cedente, sendo que a sub-rogação somente será eficaz após a liquidação integral do valor dos CRI e das Obrigações Garantidas.
- 5.1.7. Os Fiadores se comprometem a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, da Cedente, o pagamento de qualquer valor pago à Cessionária em decorrência da fiança aqui prestada, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Cessionária não tenham sido integralmente pagas. Caso os Fiadores recebam quaisquer pagamentos da Cedente em decorrência da fiança ora prestada, os Fiadores receberão referidos valores em caráter fiduciário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente à Cessionária, na Conta Centralizadora, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.
- 5.1.8. Esse Contrato de Cessão deverá ser aditado e registrada nos cartórios de títulos e documentos em até 30 (trinta) dias corridos contados da liberação dos recursos referentes à Segunda Liberação de forma que a Termini outorgue a Fiança em garantia ao adimplemento de todas as Obrigações Garantidas.
- 5.2. Fundo de Reserva CRI: A Cessionária reterá do pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão o montante de R\$ 7.962.855,38 (sete milhões novecentos e sessenta e dois mil oitocentos e cinquenta e cinco reais e trinta e oito centavos), que será destinado para formação de um fundo de reserva (“Fundo de Reserva CRI”), cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais dos CRI, bem como para o pagamento de contingências imprevistas na Emissão dos CRI, a necessidade de alteração dos Documentos da Operação, gastos com publicações, realização das assembleias dos titulares dos CRI, honorários de advogados, custas, despesas, emolumentos, reembolso de despesas, inclusive para resguardar os titulares dos CRI e da Cessionária. Até o adimplemento da totalidade dos CRI, o saldo do Fundo de Reserva CRI, apurado mensalmente todo dia 05 (“Data de Verificação”), deverá sempre corresponder (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI”): (i) à R\$ 7.962.855,38 (sete milhões novecentos e sessenta e dois mil oitocentos e cinquenta e cinco reais e trinta e oito centavos reais). O Fundo de Reserva CRI poderá ser utilizado exclusivamente para cobrir eventuais insuficiências previstas nos pagamentos dos CRI e demais despesas do Patrimônio Separado, incluindo gastos incorridos com honorários de advogados, em quaisquer demandas, necessárias para

resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou da Cessionária. Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente liquidados os CRI e quitadas todas as Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva CRI será apurado mensalmente na Data de Verificação, e (i) caso o montante do Fundo de Reserva CRI esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI, inclusive em caso de utilização para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas não adimplidas, deverá ser recomposto pela Cedente e/ou pelos Fiadores no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto; e (ii) caso o montante do Fundo de Reserva CRI esteja superior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI, a Cessionária deverá transferir o montante excedente para conta a ser indicada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da constatação do excedente.

5.2.1. Os recursos depositados no Fundo de Reserva CRI serão aplicados nos seguintes investimentos: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; e/ou (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., com liquidez diária, não sendo em nenhuma hipótese a Cessionária responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou performance (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Cessionária, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Cessionária, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Cedente todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Cessionária à Cedente, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Cessionária.

5.2.2. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Cessionária deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva CRI, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Cedente, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Cessionária à Cedente, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Cessionária.

5.2.3. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, serão utilizados pela Cessionária para o pagamento da remuneração, atualização monetária e principal dos CRI e recomposição do Fundo de Reserva CRI, se aplicável, conforme previsto no Termo de Securitização. Uma vez efetuado esse pagamento, o restante dos Direitos Creditórios que tenham sido depositados na Conta Centralizadora será destinado para a Cedente em conta a ser indicada por esta em até 2 (dois) Dias Úteis contados do mencionado pagamento, desde que não seja constatado o descumprimento de nenhuma das Razões de Garantia (definidas abaixo) e que as Obrigações Garantidas estejam sendo cumpridas.

5.3. Cessão Fiduciária: As Obrigações Garantidas serão garantidas, também, pela Cessão Fiduciária, conforme termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

5.4. Razões de Garantia: A Cedente e os Fiadores obrigam-se a observar as seguintes razões de garantia:

(a) o somatório dos Créditos Imobiliários Locação e dos Direitos Creditórios deve representar: (i) nos primeiros 3 (três) meses a partir da data de emissão dos CRI 100% (cem por cento) da próxima parcela de atualização monetária, remuneração e amortização dos CRI; e (ii) após o 3º (terceiro) mês após a data de emissão dos CRI deve representar 140% (cento e quarenta por cento) da próxima parcela de atualização monetária, remuneração e amortização dos CRI (“Razão de Garantia I”); e

(b) a média dos pagamentos dos Créditos Imobiliários Locação e dos Direitos Creditórios dos últimos 12 (doze) meses multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI deverá ser equivalente a 180% (cento e oitenta por cento) do saldo devedor dos CRI (“Razão de Garantia II” e quando em conjunto com a Razão de Garantia I as “Razões de Garantia”).

5.4.1. Para fins de cálculo das Razões de Garantia, o valor dos Direitos Creditórios e dos Créditos Imobiliários Locação será equivalente ao somatório dos valores depositados na Conta Centralizadora (conforme abaixo definido) no mês vencido em decorrência da Cessão Fiduciária, acrescidos dos eventuais rendimentos oriundos das aplicações desses recursos.

5.4.2. As Razões de Garantia serão apuradas pela Cessionária todo dia 05 de cada mês (“Data de Apuração das Razões de Garantia”).

Protocolo nº 9.070.500 de 04/08/2021 às 11:58:12h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.066.647** em **04/08/2021** e averbado no registro nº 9.066.646 de 04/08/2021 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

5.4.3. Caso, em uma Data de Apuração das Razões de Garantia, a Cessionária constate que haja o descumprimento de qualquer uma das Razões de Garantia, a Cessionária deverá notificar a SAP para que esta se manifeste em até 02 (dois) Dias Úteis entre as seguintes opções: (i) recompra parcial dos Créditos Imobiliários Locação para fins de amortização extraordinária dos CRI em montante suficiente para que se reestabeleça a respectiva Razão de Garantia ou (ii) efetuar um depósito com recursos próprios na Conta Centralizadora, em montante equivalente a reestabelecer a respectiva Razão de Garantia (“Cash Collateral”).

5.4.4. Caso a Cedente opte pela opção “i” constante na Cláusula 5.4.3. acima, a recompra dos Créditos Imobiliários Locação e consequentemente a amortização extraordinária dos CRI deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias corridos contados a partir da data da resposta da Cedente à Cessionária, sob pena de caracterização de um evento de descumprimento de obrigação não pecuniária.

5.4.4.1.Caso a Cedente opte pela opção “ii” constante na Cláusula 5.4.3. acima, o depósito referente ao Cash Collateral deverá ser feito em até 05 (cinco) dias corridos contados a partir da data da resposta da Cedente. Sendo certo que os recursos oriundos do Cash Collateral ficarão retidos na Conta Centralizadora até que a respectiva Razão de Garantia seja reestabelecida sem considerar o Cash Collateral.

CLÁUSULA SEXTA - ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários Locação, tais como gestão, boletagem e cobrança, serão exercidas pela Cedente ou por empresas de seu grupo econômico, sendo de sua competência as disposições a seguir:

- (a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários Locação, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e na Escritura de Emissão de CCI Locação;
- (b) informar imediatamente à Cessionária quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento dos Contratos de Locação; e
- (c) inserir as informações relacionadas à execução das tarefas aqui previstas em relatório a ser encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI, responsável pelo acompanhamento do Patrimônio Separado dos CRI.

6.2. Cobrança: A Cessionária efetuará, direta ou indiretamente, a cobrança dos locatários, em relação aos Créditos Imobiliários Locação em atraso, bem como das obrigações da Cedente e dos Fiadores que não tenham sido cumpridas, constituindo-se assim em obrigação da Cessionária:

- (a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários Locação inadimplidos, bem como para cobrança do adimplemento das obrigações assumidas pela Cedente e/ou pelos Fiadores nesse Contrato de Cessão, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pela Cedente; e
- (b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas da Cessionária serão arcadas diretamente pela Cedente.

6.2.1. Caso a Cedente não efetue o pagamento das despesas previstas na Cláusula 6.2 acima, tais despesas deverão ser arcadas de forma solidária pela Cedente e/ou pelos Fiadores. Caso os Fiadores não arquem com as despesas as mesmas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de, em um segundo momento, serem reembolsados pela Cedente e/ou pelos Fiadores.

6.2.2. A Cessionária somente poderá efetuar a cobrança administrativa ou judicial dos Créditos Imobiliários Locação não pagos pelos locatários caso os CRI venham a se tornar inadimplentes por qualquer motivo, inclusive, em decorrência do não recebimento de Direitos Creditórios em montante suficiente para quitação das Obrigações Garantidas, bem como caso a Coobrigação e a Fiança não sejam cumpridas pela Cedente e pelos Fiadores, respectivamente, no prazo estabelecido nesse Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SÉTIMA - GUARDA DOS DOCUMENTOS

7.1. Documentos Comprobatórios: As Partes estabelecem o seguinte quanto à guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a constituição dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios"):

(a) a Cedente será a responsável pela custódia e guarda da via original dos Contrato de Locação; e

(b) a Cessionária será a responsável pela custódia e guarda de uma via original, física ou digital (conforme seja o caso), dos Contratos de Locação, bem como pela custódia de 1 (uma) via original, física ou digital (conforme seja o caso), dos demais Documentos da Operação.

7.1.1. Os Documentos Comprobatórios deverão ser guardados pela respectiva Parte responsável nos termos da Cláusula 7.1 acima, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da data na qual tiverem sido quitados todos os valores devidos aos titulares de CRI, ou por prazo superior se assim exigido pela legislação aplicável.

CLÁUSULA OITAVA - MANIFESTAÇÃO PRÉVIA TITULARES DE CRI

8.1. Manifestação dos Titulares dos CRI: Para os fins deste Contrato de Cessão, todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária dependerão da manifestação prévia dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA - EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Título Executivo Extrajudicial: O presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA -DESPESAS

10.1. Despesas: As despesas oriundas da emissão das Debêntures e dos CRI estão listadas na Cláusula 15.1. do Termo de Securitização, as quais a Cedente e os Fiadores declara expressamente conhecer, e serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de forma solidária (“Despesas”).

10.2. Reembolso de Despesas: Caso a Cessionária venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Cedente e/ou pelos Fiadores, inclusive as Despesas previstas na Cláusula 10.1. acima, nos termos deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, a Cessionária

Página 000042/000068 Registro Nº 9.066.647 04/08/2021 Protocolo nº 9.070.500 de 04/08/2021 às 11:58:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.066.647 em 04/08/2021 e averbado no registro nº 9.066.646 de 04/08/2021 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.									
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

recebimento da respectiva comunicação enviada pela Cessionária, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 11.1.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Registro: Este Contrato de Cessão e qualquer aditamento a este Contrato de Cessão serão registrados, pela Cedente, às suas expensas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede de todas as Partes no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis contados das respectivas datas de assinatura, devendo fornecer à Cessionária, no referido prazo, uma via original do presente Contrato de Cessão e de seus eventuais aditamentos, devidamente registrado, arcando a Cedente com todas as despesas decorrentes dos referidos registros.

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

(a) se para a Cedente:

SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.
Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, conjunto 81, Consolação
CEP 01415-907, São Paulo/SP
At.: Paulo Henrique Briante Alonso
Tel.: (11) 3087-7166
E-mail: financeiro@socicam.com.br

(b) se para a Cessionária:

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro
CEP 01205-000, Rio de Janeiro/RJ
At.: Haroldo Monteiro
Tel.: (21) 2460-0200
E-mail: haroldo.monteiro@reit.com.br

(c) se para os Fiadores:

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

12.4. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.5. Cessão pelas Partes: A Cedente, os Fiadores e a Cessionária não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

12.6. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

12.7. Vigor: Este Contrato de Cessão entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido todas as suas obrigações aqui previstas.

12.8. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

12.9. Tributos: A Cedente e/ou os Fiadores serão responsáveis de forma solidária perante a Cessionária pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma dos Contratos de Locação e deste Contrato de Cessão, os quais, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de forma solidária. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos (*gross up*). Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Cessionária, tenha que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito dos Contratos de Locação, deste Contrato de Cessão, a Cedente e/ou os Fiadores deverão acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária, receba os mesmos valores que seriam por eles recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Cedente e/ou os

Fiadores desde já reconhecem ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara ser líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Cessionária, pertinentes a esses tributos, os quais deverão ser liquidados pela Cedente e/ou pelos Fiadores, por ocasião da sua apresentação pela Cessionária ou pelos titulares de CRI.

12.10. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Contrato de Cessão, terão o significado previsto no Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

12.11. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato de Cessão, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

12.12. Irrevogabilidade: Este Contrato de Cessão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.13. Dia Útil: Para os fins deste Contrato de Cessão, considera-se “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E FORO

13.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato de Cessão, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Protocolo nº 9.070.500 de 04/08/2021 às 11:58:12h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.066.647** em **04/08/2021** e averbado no registro nº 9.066.646 de 04/08/2021 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de Cessão em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas - ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo/SP, 22 de julho de 2021.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

[Página 1/5 de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 22 de julho de 2021)

SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.
na qualidade de Fiadora

Nome: José Mario Lima de Freitas
Cargo: Diretor Superintendente

Nome: Altair Moreira de Souza Filho
Cargo: Diretor Geral

Página

000048/000068

Registro Nº

9.066.647

04/08/2021

Protocolo nº 9.070.500 de 04/08/2021 às 11:58:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.066.647 em 04/08/2021 e averbado no registro nº 9.066.646 de 04/08/2021 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

[Página 2/5 de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 22 de julho de 2021)

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

na qualidade de Cessionária

Nome: Bruno Patricio Braga do Rio

Cargo: Diretor

Nome: Samuel Albino da Silva

Cargo: Diretor

Página

000051/000068

Registro Nº

9.066.647

04/08/2021

Protocolo nº 9.070.500 de 04/08/2021 às 11:58:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.066.647 em 04/08/2021 e averbado no registro nº 9.066.646 de 04/08/2021 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

Página 5/5 de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 22 de julho de 2021)

INFRA6 PARTICIPAÇÕES S.A.

Fiador

Nome: Jose Mario Lima de Freitas

Cargo: Diretor

Nome: Marcelo Lima de Freitas

Cargo: Diretor

Testemunhas:

1. _____

Nome: Eduardo Buzam Junior

RG: 19.773.416-9

CPF: 094.212.288-71

2. _____

Nome: Ramane Passos da Silva

RG: 186087 OAB

CPF: 135156647-42

ANEXO II

MINUTA DO TERMO DE RETROCESSÃO

Termo de Retrocessão

Pelo presente Termo de Retrocessão e na melhor forma de direito, a **SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à rua Bela Cintra, 1149, 8º andar, conjunto 81, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 43.217.280/0001-05, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente”) recompra, em caráter irrevogável e irretratável, junto à **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, 181, sala 711, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Cessionária” ou “Securitizadora”), nos termos da Cláusula 4.2 do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em [●], referente à 22ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“Contrato de Cessão”), a parcela dos Créditos Imobiliários Locação (conforme definido no Contrato de Cessão) correspondentes ao montante de R\$ [●] ([●]), em [dia] de [mês] de [ano] (“Créditos Imobiliários Comprados”), pelo valor de R\$ [●] ([●]) (“Valor de Recompra”).

Para os fins do aqui estabelecido, mediante o depósito do Valor de Recompra pela Cedente na conta corrente nº [●], agência [●], do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI, a Securitizadora retrocede, neste ato, à Cedente, de forma irrestrita e irrevogável, os Créditos Imobiliários Comprados.

Os termos utilizados neste Termo de Retrocessão, iniciados em letras maiúsculas, estejam no singular ou no plural, que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Contrato de Cessão.

A presente cessão é feita em caráter irrevogável e irretratável, excluída expressamente a cláusula de arrendimento, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

O presente Termo de Retrocessão será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

As Partes, pelo presente Termo de Cessão, irrevogavelmente concordam em submeter ao foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, quaisquer divergências que venham a resultar do presente Termo de Retrocessão, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Termo de Retrocessão é parte integrante do Contrato de Cessão para todos os fins e efeitos.

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

São Paulo, [●] de [●] de [●].

SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.

Nome: José Mário Lima De Freitas

Cargo: Diretor Superintendente

Nome: Altair Moreira de Souza Filho

Cargo: Diretor Geral

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

04/08/2021

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10