

013174820

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

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

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

02 MAIO 2011

MICROFILMAGEM

1769864



I - PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Contrato de Cessão"), as partes:

1. **PLAZA MACAÉ S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede no Município de Belo Horizonte, Estado das Minas Gerais, na Rua Ouro Fino, n.º 395, sala 306, Bairro Cruzeiro, CEP 30.310-110, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.594.393/0001-10, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seu(s) representante(s) legal(is), ao final assinado(s), doravante denominada simplesmente "Plaza Macaé";
 2. **MACAÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Ouro Fino, n.º 395, sala 306, Bairro Cruzeiro, CEP 30.310-110, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.153.083/0001-23, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "Macaé Participações";
- (Plaza Macaé e Macaé Participações doravante também denominadas, quando em conjunto, simplesmente como "Cedentes");
3. **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima aberta, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, n.º 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.587.384/0001-30, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Cessionária";
 4. **MACAÉ PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Ouro Fino, 395, sala 306, Bairro Cruzeiro, CEP 30.310-110, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.186.560/0001-24, neste ato representada, em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seu(s)

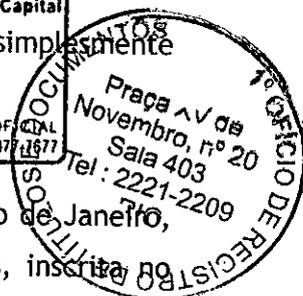
(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

representante(s) legal(is), ao final assinado(s), doravante denominada simplesmente "Devedora";

02 MAIO 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-1677

Praca AV de
Novembro, nº 20
Sala 403
Tel: 2221-2209



5. **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, n.º 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001.45, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seu(s) representante(s) legal(is), ao final assinado(s), doravante denominada simplesmente "Interveniente Quitante", "BTG Pactual" ou "Coordenador Líder";
6. **LUCIANA GUIMARÃES RIQUE**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 10.136.015-4 DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob o n.º 072.769.417-01, separada judicialmente, residente e domiciliada na Avenida Delfim Moreira, n.º 952/401, Leblon, Rio de Janeiro, CEP: 22441-000, na qualidade de fiadora, adiante denominada simplesmente "Fiadora I";
7. **HELDER COUTO MENDONÇA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º M-2.206.785 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º 511.997.266-72, casado com Marcela Mattos Simões Mendonça, sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na Rua Ceará, n.º 903, apartamento 500, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP: 30150-311, na qualidade de fiador, adiante denominado simplesmente "Fiador II";
8. **MARIA ELIZABETH LOURENÇO VALADARES GONTIJO**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n.º M-521244 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n.º 328.592.446-20, casada com Rogerio Valadares Gontijo, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na Rua Conde de Linhares, n.º 477, Cidade Jardim, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP: 30.380.0300, na qualidade de fiadora, adiante denominada simplesmente "Fiadora III";
9. **ROGERIO VALADARES GONTIJO**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º M-749.386 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º 228.596.756-04, casado com Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Rua Conde de Linhares, n.º 477, Cidade Jardim, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP: 30.380.0300, na qualidade de fiador, adiante denominado simplesmente "Fiador IV";



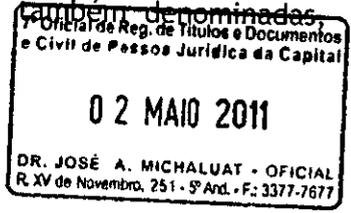
(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Mobiliários de Fomento celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações S.A., Macaé Participações Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



- 10. RONALDO VALADARES GONTIJO, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº MG-1.075.541 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 318.495.636-91, casado com Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga, nº 300, apartamento 1201, Lourdes, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP: 30180-140, na qualidade de fiador, adiante denominado simplesmente "Fiador V";
- 11. EVA CRISTINA DE LACERDA VALADARES GONTIJO, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º M-2.512.142, inscrita no CPF/MF sob o nº 418.315.606-82, casada com Ronaldo Valadares Gontijo, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na Rua Tomaz Gonzaga, nº 300, apartamento 1201, Lourdes, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP: 30180-140, na qualidade de fiadora, adiante denominada simplesmente "Fiadora VI"; e
- 12. JOAQUIM CARLOS ALVES LIMA, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 1757899 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 181.934.395-20, casado com Kazue Higashi, sob o regime de separação de bens, residente e domiciliado na Rua Levy Lafeta, nº 161, apartamento 2701, Belvedere, Belo Horizonte, Minas Gerais. CEP: 30320-710, na qualidade de fiador, adiante denominado simplesmente "Fiador VII".

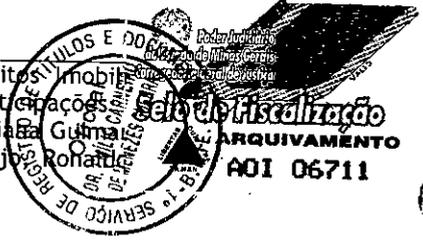
(A Plaza Macaé, a Macaé Participações, a Fiadora I, o Fiador II, a Fiadora III, o Fiador IV, o Fiador V, a Fiadora VI; e o Fiador VII doravante denominados, quando em conjunto, como "Fiadores")

(Cedentes, Cessionária, Devedora e Interviente Quitante doravante quando em conjunto, como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").



II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

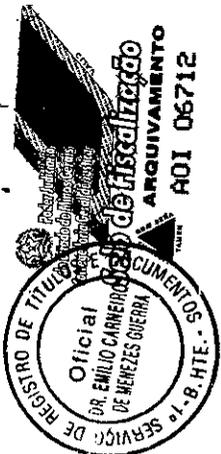
- a) o imóvel que compreende o empreendimento comercial denominado "Centro Comercial Macaé Plaza Shopping", localizado no Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Aloizio da Silva Gomes, nº 800, Bairro da Glória, CEP 27.930-210 desenvolvido sob o terreno objeto da matrícula nº 26.177, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé, Estado do Rio de Janeiro ("Shopping Plaza Macaé"), que tem as Cedentes como proprietárias de fração ideal de 90% (noventa por cento) ("Empreendimento");



02 MAIO 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 9º And. - F.: 3377-7677

- b) da fração ideal de 90% (noventa por cento) das Cedentes, 30% (trinta por cento) são de titularidade da Plaza Macaé ("Fração Plaza Macaé") e 60% (sessenta por cento) de titularidade da Macaé Participações ("Fração Macaé Participações", e, em conjunto com a Fração Plaza Macaé, doravante denominadas simplesmente como "Fração Ideal do Shopping");
- c) com o intuito de liquidar integralmente a Cédula de Crédito Bancário nº 100109120006800, emitida em 04 de dezembro de 2009 e da Cédula de Crédito Bancário nº 101210030000800, emitida em 08 de março de 2010, ambas em favor do Banco Itaú BBA S.A., a Plaza Macaé contratou operação de crédito com o BTG Pactual, na qualidade de credor, por meio da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 237/10, emitida em 23 de agosto de 2010 e aditada em 23 de fevereiro de 2011, nos termos dos arts. 26 e seguintes da Lei nº 10.931/2004 ("CCB");
- d) em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Plaza Macaé na CCB ("Obrigações da CCB"), foram constituídas as seguintes garantias em favor do BTG Pactual:
- (i) alienação fiduciária da totalidade das ações representativas do capital social da Plaza Macaé S.A., nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia nº 027/10*, celebrado em 23 de agosto de 2010, entre a MK Empreendimentos e Participações Ltda., SKT Empreendimentos e Participações Ltda., LGR Macaé Empreendimentos Ltda., Sólida Participações S.A., Edifica Empreendimentos Arquitetura e Engenharia Ltda. e Plaza Macaé, na qualidade de fiduciantes (adiante denominados simplesmente "Acionistas"), e o BTG Pactual, na qualidade de fiduciário, tendo a Plaza Macaé, na qualidade de interveniente anuente ("Alienação Fiduciária de Ações - CCB");
- (ii) alienação fiduciária da fração de 60% (sessenta por cento) do Shopping Plaza Macaé, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis e Outras Avenças nº 028/10*, celebrado em 23 de agosto de 2010, entre a Macaé Participações, na qualidade de fiduciante, a Plaza Macaé, na qualidade de interveniente anuente e o BTG Pactual, na qualidade de fiduciário ("Alienação Fiduciária de Imóvel Macaé Participações - CCB");



(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogério Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



REGISTRADO SOB O NÚMERO
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

02 MAIO 2011

DR. JOSÉ A. MICALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - S. Ant. - F. 3377-1677

(iii) alienação fiduciária da fração de 30% (trinta por cento) do Shopping Plaza Macaé, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis e Outras Avenças nº 029/10*, celebrado em 23 de agosto de 2010, entre Plaza Macaé, na qualidade de fiduciante, e o BTG Pactual, na qualidade de fiduciário, (“Alienação Fiduciária de Imóvel Plaza Macaé - CCB”);

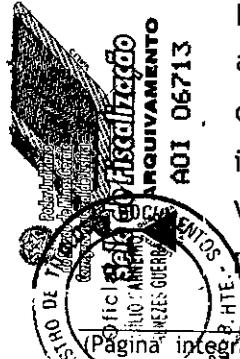


(iv) aval prestado por Luciana Guimarães Rique, inscrita no CPF/MF sob o nº 072.769.417-01, Helder Couto Mendonça, inscrito no CPF/MF sob o nº 511.997.266-72, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, inscrita no CPF/MF sob o nº 328.592.446-20, Rogerio Valadares Gontijo, inscrito no CPF/MF sob o nº 228.596.756-04, Ronaldo Valadares Gontijo, inscrito no CPF/MF sob o nº 318.495.636-91, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo, inscrita no CPF/MF sob o nº 418.315.606-82, Joaquim Carlos Alves Lima, inscrito no CPF/MF sob o nº 181.934.395-20 na CCB; e

(v) cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia nº 027/10*, celebrado em 23 de agosto de 2010, entre a Plaza Macaé e a Macaé Participações, na qualidade de fiduciantes, BTG Pactual, na qualidade de fiduciário, e a LGR Gestão de Shopping Centers Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.701.517/0001-61, na qualidade de interveniente anuente (“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB”); (i), (ii), (iii), (iv) e (v) em conjunto denominadas de “Garantias CCB”);

e) as Cedentes firmaram com a Devedora, nesta data, o *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças* (“Compromisso de Venda e Compra”) (Anexo I), tendo por objeto a promessa de compra e venda da Fração Ideal do Shopping;

f) em contraprestação ao Compromisso de Venda e Compra do Imóvel, a Devedora pagará às Cedentes, ou à Cessionária, (i) as parcelas do preço de aquisição do imóvel, atualizadas mensalmente com base na variação acumulada do IGP-M/FGV, ou índice que venha a substituí-lo, e remuneradas por uma taxa efetiva de juros de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento), tudo nos termos do Compromisso de Venda e Compra, bem como (ii) todos e quaisquer outros créditos devidos pela Devedora, ou titulados pelas Cedentes, por força do Compromisso de Venda e



Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios e encargos, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Compromisso de Venda e Compra (sendo todos os créditos mencionados em "i" e "ii" acima doravante denominados Créditos Imobiliários");

- g) A Plaza Macaé emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural ("CCI Plaza Macaé"), para representar a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da celebração do Compromisso de Venda e Compra relativos à Fração Plaza Macaé ("Créditos Imobiliários Plaza Macaé"), por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI Plaza Macaé") firmado, nesta data, entre a Plaza Macaé e a Planner Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 ("Instituição Custodiante");
- h) A Macaé Participações emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural ("CCI Macaé Participações" em conjunto com a CCI Plaza Macaé doravante denominadas simplesmente "CCI"), para representar a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da celebração do presente instrumento relativos à Fração Macaé Participações ("Créditos Imobiliários Macaé Participações"), por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI Macaé Participações" em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Plaza Macaé doravante denominadas simplesmente "Escrituras de Emissão de CCI" ou ainda "CCI") firmado, nesta data, entre a Macaé Participações e a Instituição Custodiante;

A Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização;

- j) As Cedentes têm interesse em ceder os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los.

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

7

k) Para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, ~~como abaixo~~ definidas, serão constituídas, em favor da Cessionária, as garantias previstas na Cláusula Quarta e a seguir mencionadas:

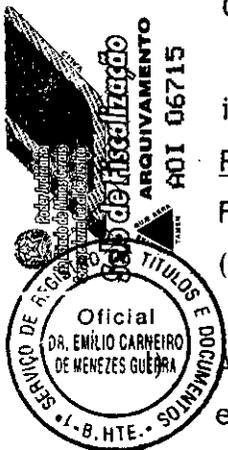
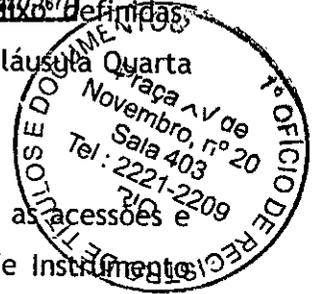
i) alienação fiduciária da Fração Ideal do Shopping, incluindo todas as acessões e benfeitorias, presentes e futuras, mediante celebração, nesta data, de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Alienação Fiduciária de Imóvel");

ii) cessão fiduciária da fração de 90% (noventa por cento) das receitas oriundas da exploração comercial do shopping Plaza Macaé pelas Cedentes ("Recebíveis do Shopping"), serão cedidos fiduciariamente à Cessionária, mediante celebração, nesta data, de Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios em Garantia e Outras Avenças; ("Cessão Fiduciária de Recebíveis");

iii) fiança a ser prestada por (i) Plaza Macaé; (ii) Macaé Participações; (iii) Luciana Guimarães Rique, inscrita no CPF/MF sob o nº 072.769.417-01, (iv) Helder Couto Mendonça, inscrito no CPF/MF sob o nº 511.997.266-72, (v) Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, inscrita no CPF/MF sob o nº 328.592.446-20, (vi) Rogerio Valadares Gontijo, inscrito no CPF/MF sob o nº 228.596.756-04, (vii) Ronaldo Valadares Gontijo, inscrito no CPF/MF sob o nº 318.495.636-91, (viii) Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo, inscrita no CPF/MF sob o nº 418.315.606-82 e (ix) Joaquim Carlos Alves Lima, inscrito no CPF/MF sob o nº 181.934.395-200, nos termos previstos neste Contrato de Cessão ("Fiança");

iv) Fundo de Reserva, nos termos previstos no Termo de Securitização ("Fundo de Reserva"). A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Fiança e o Fundo de Reserva adiante também designados, quando em conjunto, como ("Garantias").

Ato contínuo, a Cessionária vinculará os Créditos Imobiliários, a CCI que os representa e suas Garantias aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª série de sua 4ª emissão ("CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser firmado, nesta data, entre a Cessionária e a Planner Trustee DTVM Ltda., instituição



(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

02 MAIO 2011

DR. JOSÉ A. MICHALDÁT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 751 - 5º And - F: 3371-7677

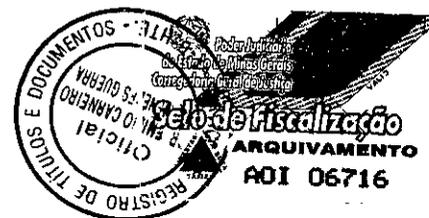
financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ("Operação").

- m) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09") a determinados investidores ("Investidor"), em que o BTG Pactual, figurará como instituição intermediária líder, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., a ser firmado nesta data entre a Cessionária, o Coordenador Líder e as Promitentes Vendedoras ("Contrato de Distribuição");
- n) Em virtude do exposto nos considerandos anteriores, integram a Oferta os seguintes documentos: (i) o Compromisso de Venda e Compra; (ii) as Escrituras de Emissão; (iii) o presente Contrato de Cessão; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (vi) Termo de Securitização e (vii) Contrato de Distribuição (todos os documentos mencionados neste considerando serão adiante designados simplesmente como "Documentos da Oferta"); e
- o) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

Resolvem, 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 DESTES CONTRATO DE CESSÃO



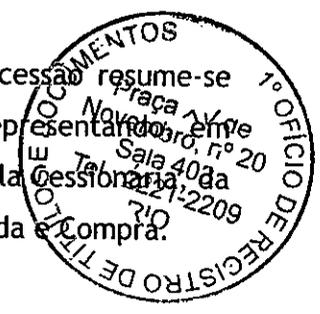
1.1. Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, pelas Cedentes à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários,

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

REGISTRADO SOB O NÚMERO
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MACALUAP OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

representados pelas CCI, devidamente descritos e caracterizados no Compromisso de Venda e Compra ("Cessão de Créditos").



1.2. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão resume-se apenas à Cessão de Créditos, conforme definida no item 1.1, acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual das Cedentes em relação à Devedora no Compromisso de Venda e Compra.

1.3. Transferência de Titularidade: A cessão dos Créditos Imobiliários é realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão e da transferência das CCI junto à CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"). A transferência das CCI no âmbito da CETIP será realizada sem movimentação financeira, tendo-se em vista as disposições do item 2.2, abaixo.

1.3.1. O anexo II a este Contrato de Cessão ("Anexo II") contém a descrição das CCI, com: (i) a qualificação da Devedora, das Cedentes e da Instituição Custodiante; (ii) a identificação do Shopping Plaza Macaé; (iii) a indicação da data de emissão das CCI, datas de vencimento, valor emitido, tudo conforme o artigo 19 da Lei nº 10.931/2004.

1.3.2. Sem prejuízo do disposto na alínea "b" do item 3.3, abaixo, a partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Cessionária está autorizada pelas Cedentes, em caráter irrevogável e irretratável, a transferir, para seu nome, a titularidade das CCI junto à CETIP.

1.3.3. Fica ajustado pelas Partes que todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e transferência das CCI correrão por conta exclusiva da Devedora.

1.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: Durante toda a vigência do presente Contrato de Cessão, as Cedentes se obrigam a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora.

1.5. Emissão do CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão de CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até que se complete o resgate deste. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão e no

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e OBT celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participação Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guir Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Rona Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



REGISTRADO SOB O NÚMERO:

01317482

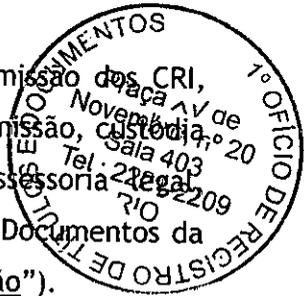
7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Capital

02 MAIO 2011

10

Compromisso de Venda e Compra, sendo certo que eventual alteração dos dados cadastrais interferirá no lastro do CRI.

1.5.1 As Cedentes se obrigam a arcar com as despesas decorrentes da emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando aos custos para registro perante a CETIP, emissão, custódia e registro das CCI, honorários de agente fiduciário, honorários de assessoria legal, remuneração do Coordenador Líder e despesas com emissão e registro dos Documentos da Oferta e seus posteriores aditamentos, conforme o caso ("Despesas da Emissão").



1.5.2 As Despesas da Emissão serão pagas ou reembolsadas pelas Cedentes mediante apresentação, pela Cessionária, de comunicação indicando quais as despesas incorridas, enviando, juntamente com a referida comunicação, os recibos/notas fiscais referentes a cada Despesa da Emissão incorrida. A Cessionária poderá solicitar a terceiros, prestadores de serviço, envolvidos com o processo de securitização, que emitam suas faturas diretamente às Cedentes.

1.6. Exigências da CVM: Em decorrência do estabelecido no item 1.5, acima, as Cedentes declaram seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM realizar eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão do CRI, as Cedentes ficarão responsáveis, juntamente com a Cessionária e o Agente Fiduciário, por sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Cessionária e/ou pelo Coordenador Líder.

1.7. Seguros: As Cedentes deverão fazer com que o Shopping Plaza Macaé mantenha seguro contra perda de receita de locação, incluindo o pagamento de aluguel e despesas condominiais do shopping center, pelo valor estabelecido no Item 1.7.1 abaixo ("Seguro de Perda de Receita").

1.7.1. Seguro de Perda de Receita terá o valor mínimo de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) para os 12 (doze) meses subsequentes ("Valor Mínimo Seguro Perda de Receita"), até o término do prazo do Compromisso de Venda e Compra.

1.7.1.1. Na eventual ocorrência de um sinistro, o percentual da referida indenização do Seguro de Perda de Receita que cabe as Cedentes deverá ser integralmente transferida para a Conta Vinculada, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados do

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliária celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Ir Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F: 3377-7677

11

recebimento dos referidos recursos, e será utilizado para pagamento do saldo devedor dos CRI, pela Cessionária.

1.7.2. Adicionalmente ao Seguro de Perda de Receita previsto no item 1.7.1, acima, as Cedentes deverão fazer com que o Shopping Plaza Macaé mantenha seguro patrimonial conforme legislação aplicável ("Seguro Patrimonial"). No caso de (i) ocorrer sinistro que resulte na perda total do prédio em que está localizado o Imóvel, e (ii) a indenização devida pela companhia seguradora contratada à época aos condôminos do Condomínio Plaza Macaé não ser utilizada para reconstrução do prédio, por decisão dos condôminos do Shopping Plaza Macaé, o percentual da referida indenização que caberá às Cedentes, será integralmente utilizado para pagamento do salvo devedor CRI.

1.7.3. Em qualquer dos casos de sinistro previstos acima, tanto para o Seguro de Perda de Receita, quanto para o Seguro Patrimonial, e na hipótese de ser devida indenização, o valor da referida indenização, na proporção em que lhe for devida, deverá ser depositado diretamente na conta corrente conta corrente nº 2123-7, Agência nº 3391-0, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cessionária, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito. Se em decorrência de qualquer equívoco, os recursos forem recebidos pelas Cedentes ou pela Devedora, estas se obrigam a transferi-los para a conta citada neste item em até 1 (um) dia útil.

1.7.4. As Cedentes, neste ato, se obrigam a renovar anualmente os seguros previstos nos itens acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação e aprovação da nova apólice à Cessionária no prazo de 60 (sessenta) dias da respectiva emissão, sendo certo que os termos e condições da apólice deverão permanecer inalterados, com exceção do valor do Valor Mínimo Seguro Perda de Receita, que deverá ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV.

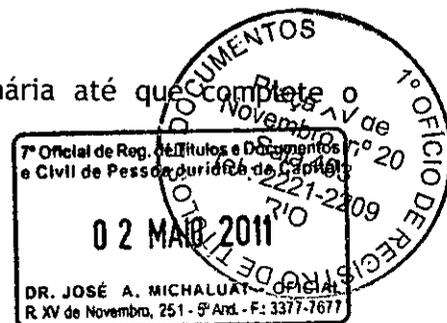
1.8. Vinculação dos Pagamentos das CCI aos CRI: Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos das CCI são expressamente vinculados ao CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Cessionária e sujeitando-se as CCI às seguintes condições:

Oficial
LUIZ CARNEIRO
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
CARTÃO DE ARQUIVAMENTO
020511
AOI 06719

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gara Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

CONFIRMAÇÃO

- a) constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio comum da Cessionária;
- b) manter-se-ão apartados do patrimônio comum da Cessionária até que complete o resgate da totalidade dos CRI;
- c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- d) estão isentas de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Cessionária; e
- f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetadas.



CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR NOMINAL E VALOR DA CESSÃO

2.1. Valor Nominal: O valor nominal dos Créditos Imobiliários e por consequência das CCI, em 20 de abril de 2011, é de R\$ 42.420.715,68 (quarenta e dois milhões quatrocentos e vinte mil, setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos) ("Valor Nominal").

2.2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, a Cessionária pagará às Cedentes o valor de R\$ 42.420.715,68 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e vinte mil, setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos), sendo que dos R\$ 14.140.238,56 (quatorze milhões, cento e quarenta mil, duzentos e trinta e oito reais e cinquenta e seis centavos) devidos à Plaza Macaé, a Cessionária, após descontar a remuneração do Coordenador Líder e do Fundo de Reserva, enviará o valor remanescente para efetuar o pagamento do equivalente ao valor da CCB diretamente ao Interviente Quitante e a diferença, se houver, será paga à Plaza Macaé, conforme previsto no item 2.2.1 abaixo e R\$ 28.280.477,12 (vinte e oito milhões, duzentos e oitenta mil, quatrocentos e setenta e sete reais e doze centavos) serão pagos, por conta e ordem da Macaé Participações, diretamente para ao Interviente Quitante e a diferença, se houver, será paga à Macaé Participações, conforme previsto no item 2.2.1 abaixo, acrescido da remuneração e da atualização monetária do CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, calculada *pro rata temporis*, desde a data de emissão até a data de integralização dos CRI ("Valor da Cessão"), em uma única parcela, no

prazo de 1 (um) dia útil a contar da comprovação do atendimento de todas as Condições Precedentes, definidas no 3.3 abaixo, por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível) a ser realizada em conta corrente de titularidade da Interviente Quitante, indicada nos itens 2.2.2 e 2.2.3 abaixo.



2.2.1. O pagamento do Valor da Cessão devido à cada uma das Cedentes será efetuado em (duas) parcelas, conforme abaixo destacadas:

(a) O valor do saldo devedor da CCB será pago diretamente ao Interviente Quitante, e

(b) O valor correspondente a diferença entre o Valor da Cessão devido às Cedentes, o valor do Fundo de Reserva e o saldo devedor da CCB, se houver, será pago à Plaza Macaé ou à Macaé Participações, na proporção que lhe couber, em uma única parcela.

2.2.2. A Plaza Macaé neste ato, expressamente, concorda e autoriza que o valor mencionado no subitem "a" do item 2.2.1 acima seja pago na conta nº 09300, agência nº 0001, Banco nº 208 - Banco BTG Pactual S.A., em favor do Interviente Quitante, sendo que referida conta é uma conta diretamente vinculada à CCB, acima mencionada, valor este que será apropriado pelo Interviente Quitante, conforme acima mencionado, para fins de quitação das Obrigações da CCB mencionadas no considerando "d" acima. O Interviente Quitante, por outro lado, neste ato autoriza que os valores mencionados nesta cláusula sejam pagos na referida conta, mesmo que em favor da Plaza Macaé.

2.2.3. A Macaé Participações neste ato, expressamente, autoriza que o valor mencionado no subitem "a" do item 2.2.1 acima seja pago na conta nº 09300, agência nº 0001, Banco nº 208 - Banco BTG Pactual S.A., em favor do Interviente Quitante, sendo que referida conta é uma conta diretamente vinculada à CCB, acima mencionada, valor este que será apropriado pelo Interviente Quitante, conforme acima mencionado, para fins de quitação das Obrigações da CCB mencionadas no considerando "d" acima. O Interviente Quitante, por outro lado, neste ato autoriza que os valores mencionados nesta cláusula sejam pagos na referida conta, mesmo que em favor da Plaza Macaé.

2.2.4. Como condição desta cessão de créditos, o Interviente Quitante declara expressamente que os valores mencionados acima são suficientes para a liberação das Obrigações Garantidas da CCB, obrigando-se, desde logo, a providenciar a emissão do termo

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Ludiana Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Cristina de Lacerda Valadares Gontijó e Joaquim Carlos Alves Lima.)



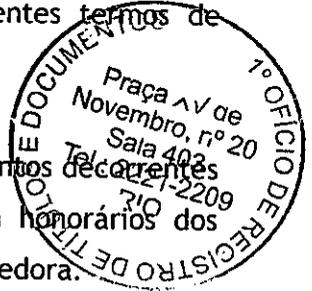
REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

de liberação das referidas Obrigações Garantidas CCB.

2.2.5. Pago o Valor da Cessão, serão dadas pelas Cedentes à Cessionária plena e geral quitações com relação a esse valor, mediante a emissão dos competentes termos de quitação.

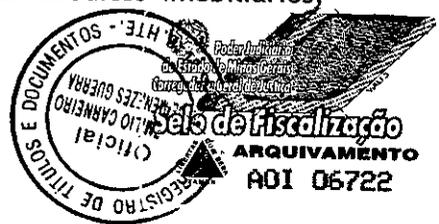
2.2.6. Todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação e viabilização da Operação, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais e do Coordenador Líder, serão pagos diretamente pela Devedora.



2.3. Características do CRI: O CRI será emitido no âmbito da ICVM 476/09, em uma única série, com a instituição do regime fiduciário, e não contará com a coobrigação da Cessionária.

2.3.1. O CRI apresentará as mesmas características financeiras dos Créditos Imobiliários, conforme definidos no Termo de Securitização.

2.3.2. A negociação do CRI será registrada na CETIP.



CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES, CONDIÇÕES PRECEDENTES, RECOMPRA FACULTATIVA, RECOMPRA COMPULSÓRIA, MULTA INDENIZATÓRIA E DA FIANÇA

3.1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declaram e garantem às outras que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) a celebração do presente 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 vinculada; (iii) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogério Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

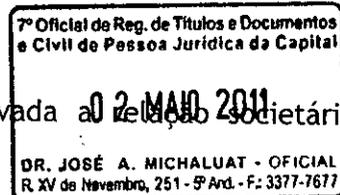
01317482

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH



firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida. A Contrada e (iv) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza.

- d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- e) não depende economicamente das outras Partes, ressalvada a relação societária existente entre as Cedentes e a Devedora;
- f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e
- i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.



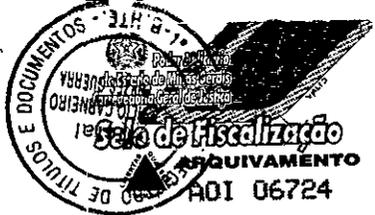
3.1.1. As Cedentes e a Devedora declaram e garantem que, nesta data, inexistem pendências judiciais e/ou administrativas, não reveladas em suas demonstrações financeiras e/ou de suas respectivas controladas, controladoras e coligadas, que possam afetar substancial e adversamente sua situação econômica e financeira.

3.2. Declarações sobre os Créditos Imobiliários: A Plaza Macaé e a Macaé Participações declaram, ainda, que:

- a) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários assegurados às Cedentes nos termos do Compromisso de Venda e Compra

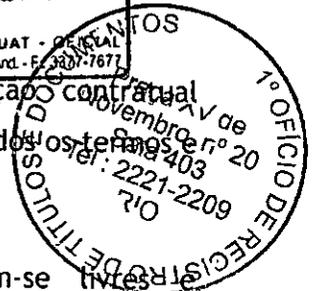
(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)





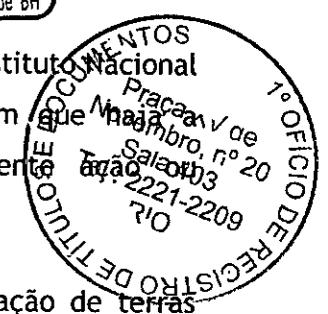
REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Bf

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F. 3307-7677



- b) o Compromisso de Venda e Compra consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os valores nele indicados;
- c) os Créditos Imobiliários e o Shopping Plaza Macaé encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento das Cedentes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito das Cedentes de celebrar o presente Contrato de Cessão e/ou de realizar a Cessão de Créditos;
- d) não foi citada, intimada ou notificada da existência de processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra as Cedentes ou a Devedora, em qualquer tribunal, ou ainda, que inexistem ações de usucapião contra as Cedentes ou contra seus antecessores, que afetem ou possam vir a afetar adversamente o Shopping Plaza Macaé, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;
- e) não há lançamentos de débitos fiscais sobre o Shopping Plaza Macaé em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, exceto pelas pendências apontadas no relatório de diligência legal elaborado pelo assessor legal das Partes;
- f) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Shopping Plaza Macaé que possam vir a afetar adversamente os Créditos Imobiliários;
- g) o Shopping Plaza Macaé está livre 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 possam vir a afetar de forma adversa, direta ou indiretamente, os Créditos Imobiliários;
- h) não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Shopping Plaza Macaé, exceto pelas pendências apontadas no relatório de diligência legal elaborado pelo assessor legal das Partes;
- i) não há débitos em nome das Cedentes, assim como em nome da Devedora e/ou

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

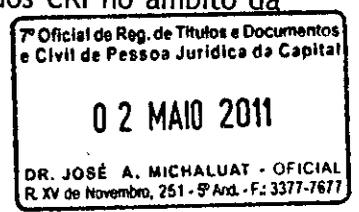


relativos à construção do Shopping Plaza Macaé pendentes perante o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e a Receita Federal do Brasil - RFB, sem que haja correspondente garantia à execução em decorrência de competência contestação, nos respectivos processos administrativos ou judiciais; e

- j) não há processos de desapropriação, usucapião, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Shopping Plaza Macaé, que possam vir a afetar adversamente os Créditos Imobiliários.

3.3. Condições Precedentes: Para que as Cedentes façam jus ao Valor da Cessão, as seguintes condições precedentes deverão ser atendidas, conforme disposto no item 2.2, acima ("Condições Precedentes"):

- a) perfeita formalização de todos os Documentos da Oferta, entendendo-se como tal a sua lavratura e assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;
- b) transferência de titularidade das CCI pelas Cedentes à Cessionária junto à CETIP;
- c) prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- d) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante das CCI;
- e) não imposição de exigências pela CETIP que tornem a emissão dos CRI no âmbito da ICVM 476/09 impossível ou inviável;
- f) emissão, subscrição e integralização dos CRI;
- g) aprovação do relatório de diligência legal e da opinião legal preparados pelo assessor legal das Partes.



3.3.1. As Cedentes serão responsáveis pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos e de registro de imóveis decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão.

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

3.3.2. Fica facultado à Cessionária, mediante autorização expressa dos titulares do CRI nesse sentido, realizar o pagamento do Valor da Cessão às Cedentes antes do atendimento de todas as Condições Precedentes, sendo certo que para tanto, a Cessionária deverá anuir expressamente com tal dispensa, mediante instrumento em apartado a ser celebrado no momento da eventual dispensa.

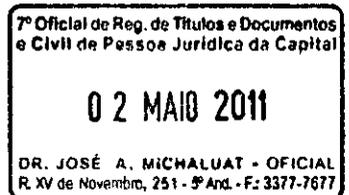
3.3.3. A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo máximo 90 (noventa dias), a contar da presente data, sob pena de Vencimento Antecipado.



3.4. Recompra Facultativa: Somente após o 36º (trigésimo sexto) mês da data de integralização do CRI, as Cedentes poderão, mediante notificação à Cessionária com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da data de recompra, recomprar os Créditos Imobiliários ("Recompra Facultativa") mediante pagamento do valor de recompra dos Créditos Imobiliários, que será o maior dos valores (a) e (b) abaixo ("Valor de Recompra").

(a) $VRE = VN$; e

$$(b) VRE = VN * \frac{(1 + i)^{\frac{DUT}{252}}}{(1 + T)^{\frac{DUD}{252}}}$$



VRE: Amortização extraordinária ou o resgate antecipado, conforme o caso.

VN: SDA, conforme definido na Cláusula Quinta do Termo de Securitização. Na hipótese de amortização extraordinária (parcial) será utilizada a fração do SDA que será objeto de amortização extraordinária (parcial).

i: Taxa de Remuneração, definida na Cláusula Terceira do Termo de Securitização.

DUT: Prazo em dias úteis referente à *duration* original.

DUD: Prazo em dias úteis referente à *duration* remanescente.

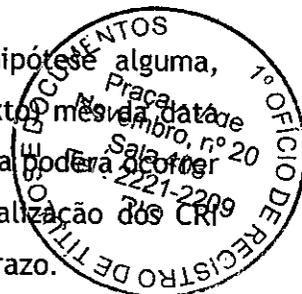


(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



T: Taxa de remuneração do Swap IGP-M/FGV x Taxa DI para vencimento equivalente à duration remanescente dos CRI, que corresponderá à média das taxas cotações informadas por 3 (três) instituições financeiras de primeira linha.

3.4.1. As partes estabelecem que: (i) as Cedentes não poderão, em hipótese alguma, recomprar os Créditos Imobiliários antes de decorrido o 36º (trigésimo sexto) mês da data de integralização dos CRI, e (ii) a notificação mencionada no item 3.4 acima poderá ocorrer em qualquer data antes do 36º (trigésimo sexto) mês da data de integralização dos CRI desde que a data efetiva da recompra ocorra em momento posterior a tal prazo.

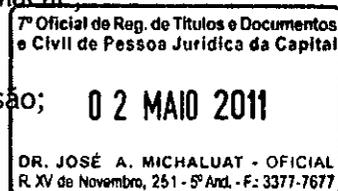


3.5. Recompra Compulsória: Caso ocorra qualquer um dos eventos indicados neste item ("Eventos de Recompra Compulsória"), observado o prazo de cura, previsto na cláusula 3.5.1 abaixo, a Cessionária poderá retroceder os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, às Cedentes, que, nesta hipótese, adquirirão automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficarão obrigadas a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra ("Recompra Compulsória"):

- (i) se as obrigações assumidas pelas Cedentes ou pela Devedora no presente Contrato de Cessão não forem cumpridas nas épocas próprias;
- (ii) se quaisquer das obrigações assumidas no Compromisso de Venda e Compra não forem cumpridas nas épocas próprias pelas Cedentes ou pela Devedora;
- (iii) se quaisquer das obrigações assumidas nos Documentos da Oferta não forem cumpridas nas épocas próprias pelas Cedentes ou pela Devedora, conforme o caso;
- (iv) se forem prestadas informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas neste Contrato de Cessão ou em quaisquer dos Documentos da Oferta pelas Cedentes ou pela Devedora;

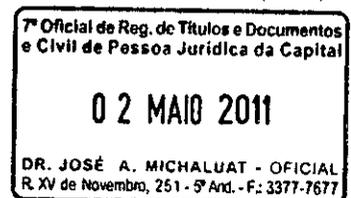
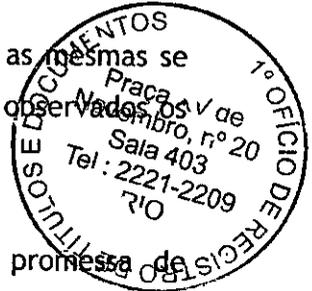
se ocorrer a distribuição de ação expropriatória, cujo objeto seja o Shopping Plaza Macaé, e o poder expropriante for imitado na posse Shopping Plaza Macaé;

- (vi) se houver infração a qualquer cláusula do presente Contrato de Cessão;

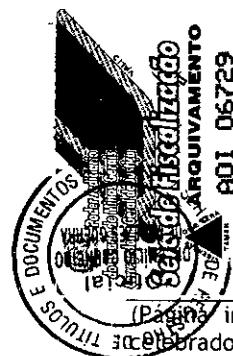
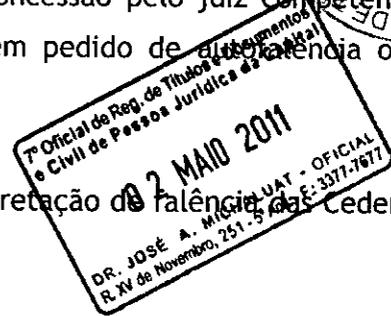
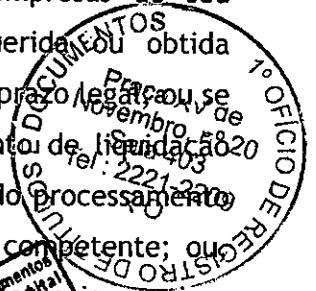


(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

- (vii) se contra as Cedentes ou Devedora houver a propositura de qualquer ação ou execução ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo administrativa, que afete sua solvência, ou ainda, que afete as garantias ou os Créditos Imobiliários aqui mencionados;
- (viii) se não for possível a perfeita constituição das garantias, ou, ainda, se as mesmas se tornarem impróprias ou insuficientes para garantir a Cessão de Crédito observados os prazos de cura estabelecidos nos respectivos instrumentos;
- (ix) se, por qualquer forma, as Garantias forem objeto de alienação, promessa de alienação ou constituição de novos ônus, sem o expreso consentimento da Cessionária;
- (x) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, de qualquer dos bens dados em garantia à Operação, ou caso esses se tornem inúteis, inábeis ou impróprios para garantir as obrigações e as garantias aqui mencionadas não sejam substituídas ou reforçadas nos termos previstos nas Garantias;
- (xi) se ocorrer qualquer das hipóteses previstas em lei que permitem a cobrança de uma dívida, antes do prazo acordado contratualmente;
- (xii) se ocorrer o vencimento antecipado ou inadimplemento, pelas Cedentes ou pela Devedora, de quaisquer contratos, instrumentos ou obrigações a que esteja sujeita, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas. Não será caracterizado Evento de Recompra Compulsória se ocorrer pagamento da referida inadimplência em 3 (três) dias úteis do seu vencimento;
- (xiii) no caso de não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial contra as Cedentes ou pela Devedora, desde que não garantido o juízo, em valor agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, na data estipulada para pagamento. Não será caracterizado Evento de Recompra Compulsória se ocorrer pagamento da referida inadimplência em 3 (três) dias úteis do seu vencimento;



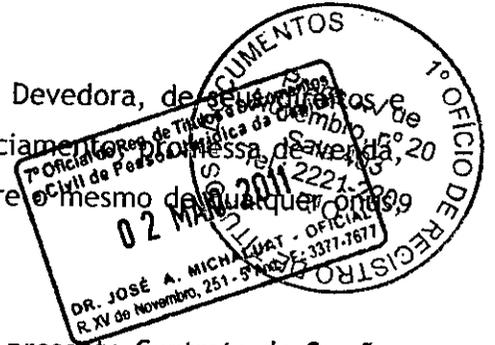
- (xiv) se houver pedido de qualquer plano de liquidação e/ou de recuperação judicial ou extrajudicial em face das Cedentes ou da Devedora, ou de empresas de seu conglomerado econômico, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano e não apresentada defesa no prazo legal, ou se as Cedentes ou a Devedora ingressarem em juízo com requerimento de liquidação e/ou de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação e/ou da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou ainda, se as Cedentes ou a Devedora formularem pedido de falência ou tiver pedido de falência ajuizado contra ela;
- (xv) se ocorrer liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência das Cedentes ou a Devedora;
- (xvi) se as Cedentes ou a Devedora vierem a sofrer protesto legítimo de título em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do referido protesto (i) seja validamente comprovado pelas Cedentes ou pela Devedora, conforme o caso, que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (ii) for(em) cancelado(s); (iii) forem prestadas garantias em juízo; ou, ainda (iv) for sustado tal protesto;
- (xvii) se houver mudança material (relevante) no estado econômico-financeiro das Cedentes ou Devedora que possa causar qualquer prejuízo para sua capacidade de adimplimento das obrigações assumidas neste Contrato de Cessão;
- (xviii) se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social das Cedentes ou Devedora, sem o consentimento das Promitentes Vendedoras, de modo que a mesma passe a não mais explorar a atividade de shopping ou prejudique a mesma;
- (xix) exceto nas hipóteses dos subitens 3.5.6. e 3.5.7., abaixo, se houver (i) qualquer alteração ou modificação, direta ou indireta, da composição do capital social das Cedentes ou Devedora, ou se ocorrer a incorporação, fusão ou cisão das Cedentes ou Devedora, salvo se houver prévia autorização pela Cessionária ou se permanecer sob o controle societário, direto ou indireto, da Plaza Macaé, na medida em que a atual identidade das Cedentes ou Devedora, nela compreendida sua estrutura de capital,



(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

controle e administração; (ii) a fusão ou a incorporação entre ambas Cedentes e a Devedora;

- (xx) se ocorrer cessão ou transferência, pelas Cedentes ou Devedora, de quaisquer obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, financiamento, promessa de venda, alienação do Shopping Plaza Macaé ou constituição sobre o mesmo de qualquer natureza, seja de que natureza for;
- (xxi) se, exceto quanto às obrigações assumidas por meio do presente Contrato de Cessão, as Cedentes ou Devedora contraírem ou contratarem outras obrigações pecuniárias, dívidas, empréstimos ou financiamentos, de qualquer espécie, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) sem a anuência da Cessionária;
- (xxii) se, exceto quanto às garantias aqui previstas, as Cedentes ou Devedora prestar qualquer outra garantia, pessoal ou real, de qualquer espécie, que não destinada a garantir a emissão dos CRI;
- (xxiii) se as Cedentes ou Devedora distribuir aos seus acionistas, dividendos, exceto os dividendos obrigatórios, nos termos da lei, juros sobre capital próprio, ou qualquer outra forma de remessa de recursos;
- (xxiv) se as Cedentes ou Devedora não exibirem, quando solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir sobre o Shopping Plaza Macaé, bem como sobre as benfeitorias que a ele forem acrescidas;
- (xxv) se ocorrerem eventos extraordinários de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, incluindo-se aí, mas não se limitando a, guerras, atentados terroristas, moratórias, que possam influenciar de forma relevante as condições do mercado e das taxas de juros;
- (xxvi) se ocorrerem alterações na política econômica do Governo Brasileiro, notadamente aquelas que, direta ou indiretamente, causem impactos adversos nas taxas de juros praticadas no mercado;





REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 9º And. - F.: 3377-7677

23

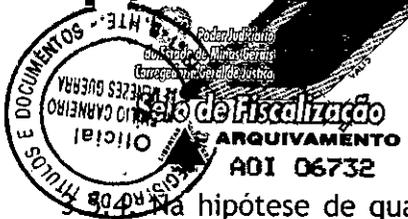
- (xxvii) não apresentação pelas Cedentes ou Devedora, conforme o caso, de cópias dos instrumentos de renovação das apólices de seguro relativos ao Shopping Plaza Macaé, ou dos instrumentos de contratação dos seguros que os substituam, até 05 (cinco) dias úteis contados da data de vencimento de cada uma das apólices de seguro;
- (xxviii) se a auditoria jurídica integral, em relação às cedentes, aos garantidores, ou aos antigos proprietários do Imóvel não seja finalizada, de forma satisfatória para a Emitente e/ou o BTG Pactual, de acordo com mercados padrões usualmente utilizados no mercado, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da presente data;
- (xxix) caso, após a finalização da auditoria jurídica integral, seja verificada a existência de quaisquer gravames ou ônus, judiciais ou extrajudiciais; ações reais e pessoais reipersecutórias que afetem o Imóvel ou a existência de tributos ou despesas relativos à propriedade, posse e uso do Imóvel, e
- (xxx) se for verificado qualquer ação judicial de usucapião que tenha por objeto o Shopping Plaza Macaé, no todo ou em parte.

3.5.1. Período de Cura: O descumprimento pelas Cedentes ou pela Devedora de qualquer uma de suas obrigações assumidas configurará as hipóteses listadas acima, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, para as obrigações pecuniárias, e de até 20 (vinte) dias úteis, para as obrigações não pecuniárias, prazos esses contados do recebimento, pelas Cedentes ou pela Devedora, de comunicação enviada pela Cessionária nesse sentido.

3.5.2. Prazo de Recompra Compulsória: Na hipótese de Recompra Compulsória, as Cedentes pagarão o Valor de Recompra no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Cessionária, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória ("Prazo de Recompra Compulsória").

3.5.3. Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, os encargos moratórios previstos no Compromisso de Venda e Compra para os Créditos Imobiliários, incidentes a partir do decurso do Prazo de Recompra Compulsória até a data de seu efetivo pagamento.

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

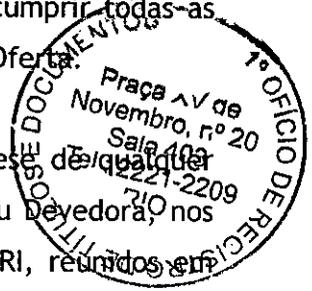
7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MACHALUAT - OFICIAL
R. Av. de Novembro, 2221 - 2209

Na hipótese de qualquer alteração ou modificação da composição do capital social das Cedentes ou Devedora, nos termos do subitem "xix", do item 3.5., acima, o novo sócio ou acionista das Cedentes ou da Devedora deverá anuir expressamente com os termos e condições da presente Operação, comprometendo-se a observar e fazer cumprir todas as obrigações assumidas pelas Cedentes ou pela Devedora nos Documentos da Oferta.

3.5.5. Observado o quanto disposto no subitem 3.5.6., abaixo, na hipótese de qualquer alteração ou modificação da composição do capital social das Cedentes ou Devedora, nos termos do subitem "xix", do item 3.5., acima, caberá aos titulares de CRI, reunidos em assembleia, a deliberação sobre a eventual liberação de quaisquer Garantias prestadas no âmbito da Operação, incluindo, mas não se limitando, à Fiança prestada pelos Fiadores nos termos deste instrumento.

3.5.6. A alteração ou modificação da composição do capital social, ou modificação ou transferência do controle societário, da Plaza Macaé S.A. (ou da LGR Macaé Empreendimentos Ltda.) que implique na perda do controle societário pela Fiadora I não configurará um Evento de Recompra Compulsória única e exclusivamente na hipótese de (i) o novo controlador das referidas sociedades possuir classificação de risco igual ou superior a "aa-" (ou nota equivalente), atribuído pelas agências Fitch Ratings, Standard & Poor's ou Moody's; e (ii) o novo controlador das referidas sociedades prestar fiança nos mesmos termos e condições assumidos pela Fiadora I nos Documentos da Oferta, bem como anuir expressamente com os termos e condições da presente Operação, comprometendo-se a observar e fazer cumprir todas as obrigações assumidas. Na hipótese deste subitem, a Cessionária e o Agente Fiduciário estão desde já autorizados a celebrar todos os atos, bem como celebrar quaisquer aditamentos que se façam necessários para formalizar a referida alteração, independentemente de realização de assembleia de titulares de CRI.

3.5.7. Sem prejuízo do subitem 3.5.6., acima, o Evento de Recompra descrito no inciso "xix" do item 3.5., acima, não obrigará as Cedentes a realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários caso, os titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, deliberem pela não exigibilidade da Recompra Compulsória. Caso a assembleia de titulares de CRI delibere pela obrigatoriedade do exercício da Recompra Compulsória ou caso, por qualquer motivo, a referida assembleia não seja instalada, as Cedentes estarão desde já obrigadas a realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos e condições estabelecidos neste Contrato de Cessão.



(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 8º And. - F.: 3377-7677

3.6. Eventos de Multa Indenizatória: As Cedentes pagarão à Cessionária a Multa Indenizatória, abaixo definida, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Devedora ou pelas Cedentes, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas ou qualquer outro terceiro, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão do preço de aquisição, total ou parcial, do Compromisso de Venda e Compra ainda que tal reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Cedentes e/ou pela Devedora nos itens 3.1 e 3.2, acima; ou
- b) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Cessionária nos termos do item 3.5 e seus subitens, acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por fato imputável exclusivamente às Cedentes ou à Devedora.



3.6.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, as Cedentes se obrigam, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será aquele necessário para liquidação do CRI, apurado na data do seu efetivo pagamento, nas mesmas condições estabelecidas no item 3.4 acima ("Multa Indenizatória").

3.6.2. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, as Cedentes se sub-rogarão à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

3.6.3. A Multa Indenizatória, será paga no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento, pelas Cedentes, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo



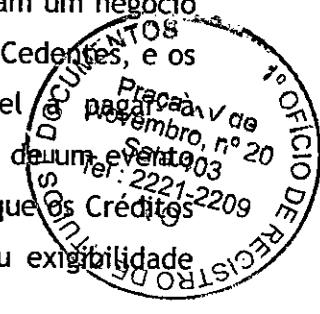
REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482

1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALLOAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5ª And. - F: 3377-7677

26

mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

3.7. Negócio Aleatório: A Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória configuram um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que as Cedentes, e os Fiadores obrigam-se de forma solidária, definitiva, irrevogável e irretratável a pagar a Cessionária os valores devidos na forma dos itens 3.5 e 3.6, acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória ou do pagamento da Multa Indenizatória.



3.8. Acompanhamento dos Eventos: O acompanhamento, por meio de informações prestadas pela Cessionária, dos Eventos de Recompra Compulsória, dos Eventos de Multa Indenizatória, das hipóteses de rescisão do Compromisso de Venda e Compra ali previstas, que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, será efetuado pelo Agente Fiduciário, conforme regulado no Termo de Securitização.

3.8.1. As Cedentes e a Devedora, de forma solidária, por si ou por terceiros contratados, obrigam-se a prestar, quando solicitadas, ao Agente Fiduciário as informações necessárias ao acompanhamento dos eventos referidos no item 3.8, acima.

3.9. Fiança: Durante os 03 (três) primeiros anos a contar da celebração do presente instrumento, os Fiadores constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, fiadores e principais pagadores de todas das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória ("Fiança").

3.9.1. Os Fiadores, neste ato, renunciam aos benefícios dos artigos 366, 821, 824, 827, 829, 830, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

3.9.2. Os Fiadores declaram ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança.

3.9.3. 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,

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

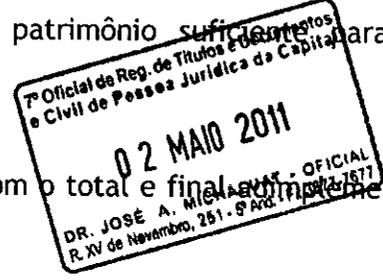


REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 1º (primeiro) dia útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Cessionária, por meio de correspondência informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pela Plaza Macaé.



3.9.4. Os Fiadores poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas, os quais possuem, nesta data, patrimônio suficiente para a prestação da Fiança.



3.9.5. A presente Fiança extingui-se-á automaticamente com o total e final pagamento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

3.9.5.1. A liberação da garantia fidejussória, após os 03 (três) anos a contar da celebração do presente Contrato de Cessão, está condicionada, cumulativamente, (i) ao não exercício da fiança prestada pela Plaza Macaé nos últimos 12 (doze) meses, (ii) a manutenção do montante mínimo do Fundo de Reserva determinado no Termo de Securitização e (iii) a que nos últimos 06 (seis) meses a média no percentual de sobregarantia não tenha sido inferior a 167% (cento e sessenta e sete por cento). A sobregarantia será calculada na forma de valores transitados na conta vinculada a título da cessão fiduciária dos recebíveis sobre as parcelas (amortização e juros) prevista para pagamento dos CRI.



CLÁUSULA QUARTA - GARANTIAS

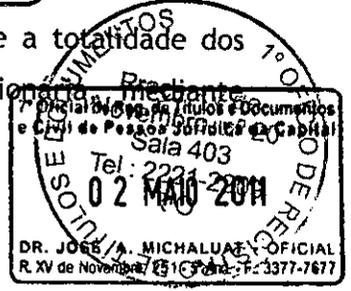
4.1. Garantias: Em garantia do cumprimento (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Compromisso de Venda e Compra e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes e pela Devedora no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações (todas essas obrigações, quando em conjunto, doravante denominadas "Obrigações Garantidas"), estão sendo celebrados os seguintes instrumentos de garantia:

- a) Alienação Fiduciária de Imóvel: as Cedentes alienam fiduciariamente, em favor da Cessionária, a Fração Ideal do Shopping, incluindo todas as acessões e benfeitorias, presentes e futuras, mediante celebração da Alienação Fiduciária de Imóvel ;

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



- b) Cessão Fiduciária de Recebíveis: A Devedora cede fiduciariamente a totalidade dos Recebíveis do Shopping de que é titular, em favor da Cessionária, mediante celebração da Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- c) Fiança: Os Fiadores prestam a Fiança nos termos deste instrumento;
- d) Fundo de Reserva: Quando do pagamento do Valor da Cessão, a Cessionária, a qual as Cedentes desde já expressamente autorizam, reterá o montante relativos às próximas 3 (três) parcelas do fluxo do CRI, incluído juros, principal e correção monetária, para fazer frente às Obrigações Garantidas durante todos os meses da Operação.

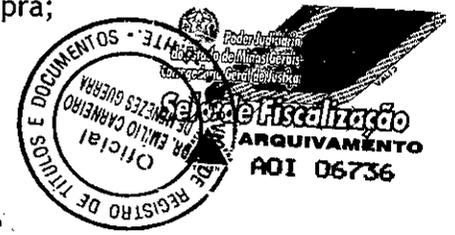


4.2. Nos termos dos itens 8.2.3. do Termo de Securitização, toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, em caso inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à Razão Mínima, conforme previsto no item 5.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos arrecadados na Conta Vinculada, conforme ali definido, serão direcionados à recomposição do Fundo de Reserva. As Cedentes obrigam-se a, no caso de os recursos disponíveis na Conta Vinculada não serem suficientes por dois meses consecutivos, recompor o Fundo de Reserva, sendo que sua recomposição dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Cessionária, informando o montante que as Cedentes deverão recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pelas Cedentes para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contado a partir do recebimento da referida notificação.

CLÁUSULA QUINTA - ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades:

- a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do Compromisso de Venda e Compra;



(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



REGISTRADO SOB O NÚMERO.
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Praça XV de Novembro, nº 20
Sala 403
Tel. 221-2209

- b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de Valor de Recomprou e da Multa Indenizatória, deles dando quitação; e
- c) emitir os termos de liberação de garantia, sob supervisão do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais.

5.2. Pagamentos feitos pela Devedora: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários efetuados pela Devedora, a partir desta data, serão diretamente creditados na conta corrente nº 2123-7, Agência 3391, Banco Bradesco S.A.- nº 237, de titularidade da Cessionária, ou em outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito ("Conta Centralizadora"), sendo vedado às Cedentes receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

5.2.1. Caso receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, as Cedentes se obrigam, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) dia útil da data de recebimento.

CLÁUSULA SEXTA - ANUÊNCIA DA DEVEDORA

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 9º And. - F: 3377-7677

6.1. Anuência da Devedora: A Devedora se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Cessão, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a Cessão de Créditos, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA - GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

7.1. Guarda de Documentos: As Partes estabelecem que a Plaza Macaé será responsável, como fiel depositária, pela guarda de 1 (uma) via original do Compromisso de Venda e Compra e do Contrato de Cessão, cabendo à Instituição Custodiante a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão ("Documentos Comprobatórios").

7.1.1. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Plaza Macaé neste Contrato de Cessão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/2004 e regulamentos da câmara de liquidação e custódia onde serão

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

registradas as CCI, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Plaza Macaé, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento da solicitação mencionada, conforme previsto nas Escrituras de Emissão.

7.2. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes e artigos 646 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Cessão, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Cessão.

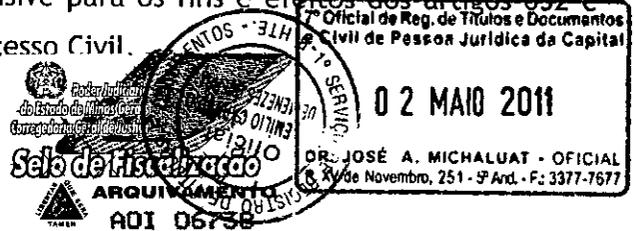
8.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.3. Pagamento Líquido: As Cedentes e a Devedora se obrigam a pagar todas as suas obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato de Cessão líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.

8.4. Interveniente Quitante: Celebra o presente Contrato de Cessão, na qualidade de interveniente quitante, credor da CCB e Coordenador Líder da Oferta dos CRI, o BTG Pactual, de forma a manifestar sua total concordância a todos os termos e condições ora estipuladas, declarando que (a) a presente operação, Oferta de CRI e constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel não afeta a CCB, visto que a mesma será integralmente quitada; (b) as Obrigações da CCB serão integralmente quitadas com os recursos decorrentes da subscrição e integralização dos CRI, com a consequente liberação das Garantias CCB; e (c) os procedimentos de liberação das Garantias CCB serão feitos de forma a não afetar a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel.

8.5. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, dos demais Documentos da Oferta, razão por que nenhum dos Documentos da Oferta

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



REGISTRADO SOB O NÚMERO:
0131748
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoas Jurídicas de Capital 31
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICALUAT - OTEMAT
R. XV de Novembro, 251 - 5ª And. - Fone: 3327.7677

poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA NONA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E ARBITRAGEM

9.1. Compromisso das Partes: Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato de Cessão será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/1996.

9.2. Os termos e condições deste Contrato de Cessão devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.3. Qualquer controvérsia relativa a este Contrato de Cessão será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

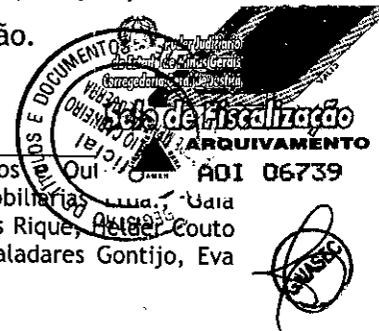
9.3.1. A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("Regulamento da Câmara").

9.3.2. O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.

9.3.3. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.

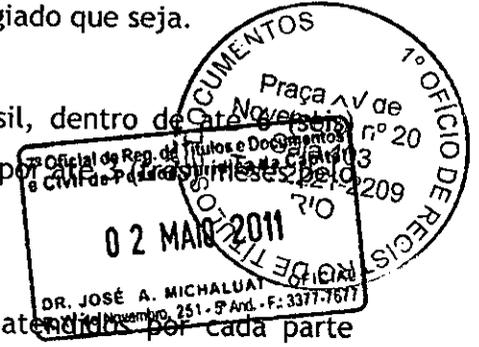
9.3.4. Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, as partes litigantes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato de Cessão, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser; (iv) qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva ao presente Contrato de Cessão.

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Riqueza Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogério Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



9.3.4.1 Observado item 9.3.4. acima, fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

9.3.5. O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de ~~dois~~ ^{dois} meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por ~~dois~~ ^{dois} Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.



9.3.6. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão ~~atendidos~~ ^{atendidos} por cada parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

9.3.7. As partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

9.4. Custas e Despesas: A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela Parte vencida.

9.5. Cumprimento da Sentença: A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

9.5.1. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato de Cessão, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

9.6. Poder Judiciário: Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial.



REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

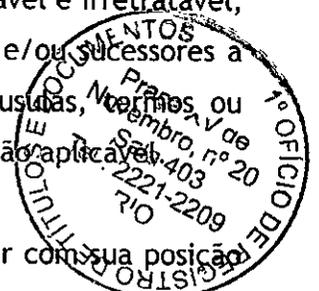
renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS



1º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

10.1. Successão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, condições ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.



10.2. Cessão: As Cedentes e a Devedora não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Cessionária e do titular do CRI. Já a Cessionária, desde que informando previamente e por escrito às Cedentes e a Devedora, poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, necessitando do consentimento prévio, expresso e por escrito dos titulares do CRI.

10.3. 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.

10.4. 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 Cedentes, a Cessionária e a Devedora tenham cumprido todas as suas obrigações com relação ao CRI que será emitido.

10.5. 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.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão em 6 (seis) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

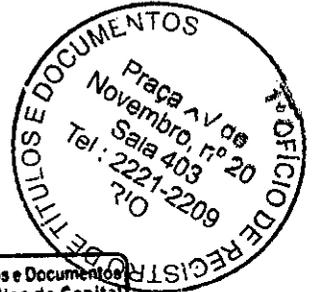


REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

34

São Paulo, SP, 20 de abril de 2011.

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



7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5ª And. - F.: 3377-7677



(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



(Página de assinaturas 1/6 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima)

[Assinatura]
 PLAZA MACAÉ S.A.
 Cedente e Fiadora



7º Oficial do Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
 DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
 R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

CARTÓRIO OLIVEIRA - SERVIÇO NOTARIAL DO 10º OFÍCIO - BH - MG
 RUA DOS GUAJARAS, 637 - CEP 30180-100 - BELO HORIZONTE - MG - TELEFAX: (31) 3222-8500
 TABELIAO: BEL. ANTONIO DANIEL DE OLIVEIRA

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de:
 JOAQUIM CARLOS ALVES LIMA
 Belo Horizonte, 19/04/2011 14:04:13 216
 Em Teste, da verdade.

Cláudio Alberto Ribeiro de Araújo
 Empl.: R\$3,04 F.C.R.: R\$0,18 I.F.J.: R\$1,01 Total: R\$4,23

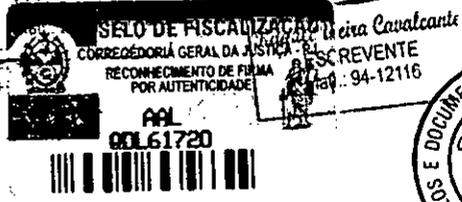
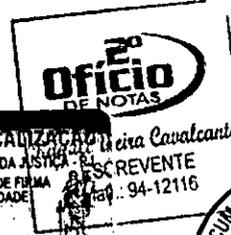
QUALQUER EMENDA OU FALSIFICAÇÃO SERÁ CONSIDERADA COMO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO TENTATIVA DE FRAUDE
 RECONHECIMENTO DE FIRMA
 AZP 09984

2º OFÍCIO DE NOTAS - TABELIAO: ADILSON WAGNER FIRMINO
 Pça Demétrio Ribeiro 17 - Copacabana - RJ - Fone: (021) 2275-0646

Reconheço por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de
 JULIA SOUZA DE PAIVA ERNANNY
 Rio de Janeiro, 20 de Abril de 2011. Conf. por
 Em testemunho da verdade.

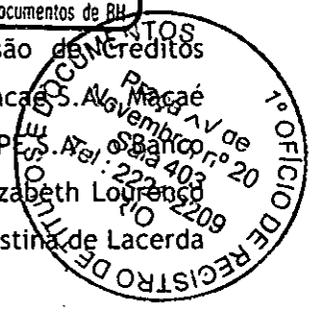
| | |
|--------------|---------|
| Emolumentos. | R\$4,06 |
| Impostos. | R\$1,21 |
| Total | R\$5,27 |

94-12116 - RAQUEL VIEIRA CAVALCANTE-ESCREVENTE
 SELOS: QDL61720

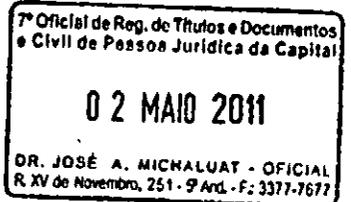


(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

(Página de assinaturas 2/6 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre Plaza Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima)



[Signature]
MACAÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.
Cedente e Fiadora



CARTÓRIO OLIVEIRA - SERVIÇO NOTARIAL DO 10º OFÍCIO - BH - MG
RUA DOS GUAJARAS, 637 - CEP 30180-100 - BELO HORIZONTE - MG - TELEFAX: (31) 3222-8500
TABELIÃO: BEL ANTÔNIO DANIEL DE OLIVEIRA

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de:
JOAQUIM CARLOS ALVES LIMA
Belo Horizonte, 19/04/2011 14:04:14 7808
Em Teste. _____ da verdade.

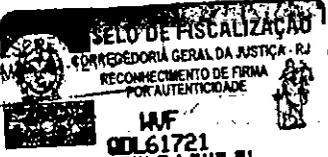
Emol.: R\$3,04 C.R.: R\$0,18 L.F.J.: R\$0,01 Total: R\$4,23



2º OFÍCIO DE NOTAS - TABELIÃO: ADILSON WAGNER FIRMINO
Pça Demétrio Ribeiro 17 -Copacabana - RJ - Fone: (021) 2275-0646

Reconheço por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de
JULIA SOUZA DE PAIVA ERNANNY
Rio de Janeiro, 20 de Abril de 2011. Conf. por
Em testemunho _____ da verdade.

Emolumentos. R\$4,06
Impostos. R\$1,21
Total R\$5,27



94-12116 - RAQUEL VIEIRA CAVALCANTE-ESCREVENTE
SELOS: QDL61721



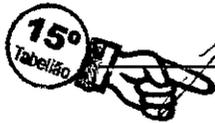
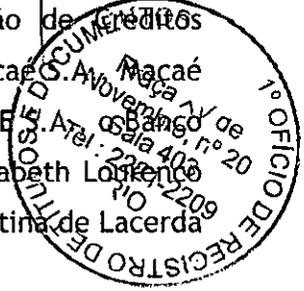
(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

7º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoas Jurídicas de Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 9º And. - F: 3377-7677



(Página de assinaturas 3/6 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima)



[Handwritten signatures]

GAIA SECURITIZADORA S.A.
Cessionária

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Del. João Roberto de Oliveira Lima
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br
Reconheço por semelhança 1 Firma(s) COM VALOR econômico de: FLAVIO SCARPELLI DE SOUZA e JOAO PAULO DOS SANTOS PACIFICO.
SAO PAULO, 26 de Abril de 2011. Total: R\$ 11 00 17:08:51
ISAIAS BELO DE LIMA - ESCRIVENTE AUT.
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE AA580907

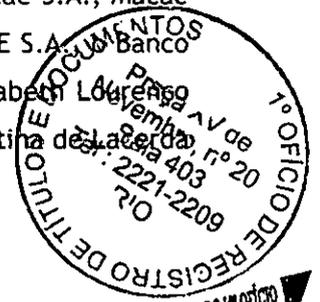


7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 9º And. - F.: 3377-7677



(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)

(Página de assinaturas 6/6 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogério Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima)



Luciana Guimarães Rique
LUCIANA GUIMARAES RIQUE
Fiadora

Helder Couto Mendonça
HELDER COUTO MENDONÇA
Fiador

Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo
MARIA ELIZABETH LOURENÇO VALADARES GONTIJO
Fiadora

Rogério Valadares Gontijo
ROGÉRIO VALADARES GONTIJO
Fiador

Ronaldo Valadares Gontijo
RONALDO VALADARES GONTIJO
Fiador

Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo
EVA CRISTINA DE LACERDA VALADARES GONTIJO
Fiadora

Joaquim Carlos Alves Lima
JOAQUIM CARLOS ALVES LIMA
Fiador

1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5ª And. - F.: 3377-7677

TESTEMUNHAS:

Viviane Takaishi
Nome: Viviane Takaishi
RG nº: RG. 25.741.710-2
CPF/MF nº: CPF. 287.714.728-44

Fernanda Mazzonetto
Nome: Fernanda Mazzonetto
RG nº: RG. 32.397.833-2
CPF/MF nº: CPF. 323.388.448-03

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogério Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



REGISTRADO SOB O NÚMERO:

01317482

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

1. OFÍCIO DE REG. DE TIT. E DOC. CIDADE DO RIO DE JANEIRO

APRESENTADO HOJE, PROTOCOLADO E REGISTRADO EM CD-ROM SOB O No. 1757934

Rio de Janeiro, 07/07/2011

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: AB862903 LUIS ALBERTO LABOISSIERE AMEROSIO Sao Paulo, 27/4/2011 Em testemunho da Verdade R\$ 5,50 01111624912504 ADRIANA VASCEL FERREIRA GOMES VASQUEZ-89357



[C] - Geraldo Calmon Costa Jr. Matr 06/0897 - Oficial Titular [L] - Kleber Calmon Hirdes ICTPS 93043/128 - 1o. Of. Subst. [M] - Carlos de Souza ICTPS 78506/195 e 2o. Of. Subst. [N] - Bernardo de Camargo ICTPS 89888/183 - 3o. Of. Subst.

CARTÓRIO OLIVEIRA - SERVIÇO NOTARIAL DO 10º OFÍCIO - BH - MG RUA DOS GUAJAJARAS, 637 - CEP 30180-100 - BELO HORIZONTE - MG - TELEFAX: (31) 3222-8500 TABELÃO: BEL. ANTÔNIO DANIEL DE OLIVEIRA

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de: JOAQUIM CARLOS ALVES LIMA JULIA LOURENÇO VALADARES GONTIJO Belo Horizonte, 19/04/2011 10:07:19 24669 Em Testo da Verdade.

CARTÓRIO OLIVEIRA - SERVIÇO NOTARIAL DO 10º OFÍCIO - BH - MG RUA DOS GUAJAJARAS, 637 - CEP 30180-100 - BELO HORIZONTE - MG - TELEFAX: (31) 3222-8500 TABELÃO: BEL. ANTÔNIO DANIEL DE OLIVEIRA

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de: ROGERIO VALADARES GONTIJO MARIA ELIZABETH LOURENÇO VALADARES GONTIJO HELDER COITO DE MENDONÇA Belo Horizonte, 19/04/2011 14:09:47 30572 Em Testo da Verdade.

CARTÓRIO OLIVEIRA - SERVIÇO NOTARIAL DO 10º OFÍCIO - BH - MG RUA DOS GUAJAJARAS, 637 - CEP 30180-100 - BELO HORIZONTE - MG - TELEFAX: (31) 3222-8500 TABELÃO: BEL. ANTÔNIO DANIEL DE OLIVEIRA

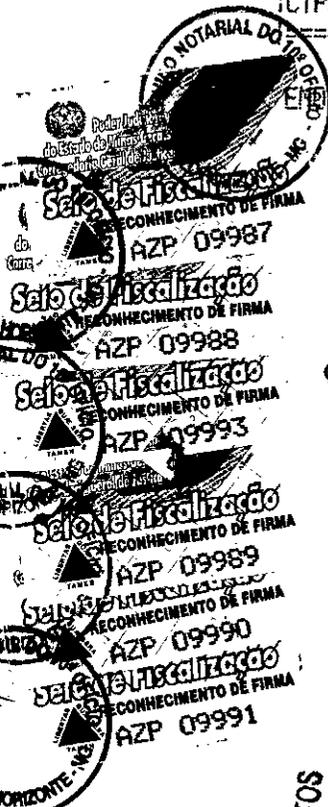
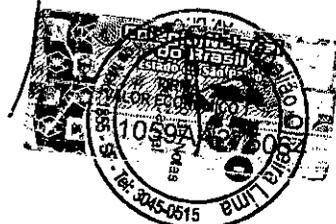
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: FERNANDA MATZONETTO SAO PAULO, 26 de Abril de 2011. Total: R\$ 5,50 17:12:07



TABELÃO OLIVEIRA LIMA 15º Cartório de Notas Bel. João Roberto de Oliveira Lima Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005 Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: FERNANDA MATZONETTO SAO PAULO, 26 de Abril de 2011. Total: R\$ 5,50 17:12:07

ISAÍAS MELO DE LIMA - ESCRIVENTE AUT.



Este valor inclui 27% de Imposto de Renda ao Estado, 20% a Cartera de Previdência do IPAP SP Reg. Civil e 5% T. J. Recolhidos 442.63

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Rua XV de Novembro, 251 - 5º And. - São Paulo - SP - Tel.: 3291-5566 Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME Sob n.º 17.698.864 Margem do Registro(S) N.º(s) 1769858 e 1769859

São Paulo, 07 de Maio 2011 Oficial Reigose ANTONIO MICHALUAT

ANEXO I - COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

REGISTRADO SOB O NÚMERO:
01317482
1º Ofício de Registro de Imóveis e Documentos de BH

7º Oficial de Reg. de Imóveis e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
02 MAIO 2011
DR. JOSÉ A. MICHALSKI OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5ª And. - 30111-1817

TS. de B. H. T. E. - SOLENIDADES
SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DOCUMENTOS
Selo de Realização
EQUIVAMENTO
AOI 06749

(Página integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 20 de abril de 2011, entre a Plaza Macaé S.A., Macaé Participações Imobiliárias Ltda., Gaia Securitizadora S.A., Macaé Participações SPE S.A., o Banco BTG Pactual S.A., Luciana Guimarães Rique, Helder Couto Mendonça, Maria Elizabeth Lourenço Valadares Gontijo, Rogerio Valadares Gontijo, Ronaldo Valadares Gontijo, Eva Cristina de Lacerda Valadares Gontijo e Joaquim Carlos Alves Lima.)



