

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

## **I – PARTES**

Pelo presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, com efeitos de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei Federal nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e demais disposições legais aplicáveis (adiante designado simplesmente como "Contrato de Alienação Fiduciária"), as partes:

**BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 19.931.183/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como "Fiduciante"; e

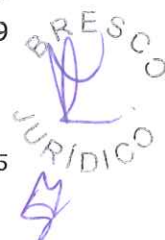
**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Fiduciária" e, em conjunto com a Fiduciante, "Partes" e, isoladamente, "Parte".

E, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como "Pavarini" ou "Agente Fiduciário".

## **II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

(a) nos termos: (i) da Escritura Pública de Compra e Venda celebrada entre a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.508.411/0001-56 ("Devedora"), e a Fiduciante, em 31 de julho de 2018, no 14º Tabelionato de Notas de São Paulo, à página 227, no livro 5.201 ("Escritura de Compra e Venda"); e (ii) do Termo de Declarações e Garantia Edilícias e Outras Avenças, celebrado entre a Fiduciante e a Devedora, em 29



de junho de 2018 e devidamente aditado em 31 de julho de 2018 ("Termo de Declarações Edilícias" em conjunto com a Escritura de Compra e Venda, designados "Instrumentos de Compra e Venda"), a Fiduciante é a legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 92.627 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, no 31º subdistrito Pirituba, Vila Jaraguá e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o contribuinte (SQL) nº 105.160.0011-9 conforme croqui constante do Anexo I deste Contrato de Alienação Fiduciária ("Imóvel");

(b) a Fiduciante, na qualidade de locadora, firmou em 29 de junho de 2018 com a Devedora, na qualidade de locatária, o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Comerciais, conforme aditado em 17 de setembro de 2018 ("Contrato de Locação"), tendo por objeto a locação do Imóvel para fins de desenvolvimento das atividades comerciais da Devedora conforme o seu objeto social, incluindo utilização como centro de operações e entregas de mercadorias, distribuição de produtos e operação de e-commerce e escritório, não podendo ser utilizada para finalidades diversas, sem prévio e expresso consentimento da Fiduciante;

(c) nos termos da cláusula 2 do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a pagar à Fiduciante o aluguel mensal no valor correspondente a R\$936.000,00 (novecentos e trinta e seis mil e reais) corrigidos monetariamente anualmente a partir do início do Prazo de Locação, conforme definido abaixo ("Remuneração Mensal");

(d) nos termos do Contrato de Locação, conforme aditado, o mesmo vigorará pelo prazo de 60 (sessenta) meses contados de 31 de julho de 2018 ("Prazo de Locação"), sendo os primeiros 36 (trinta e seis) meses e 27 (vinte e sete) dias de vigência, ou seja, até o dia 27 de agosto de 2021, conforme regime extraordinário previsto no artigo 54-A da Lei 8.245/91, com renúncia de diversos dos seus dispositivos, incluindo os artigos 4º, 19º, 20º e 37º ("Regime Atípico") e o restante do prazo em regime ordinário, com aplicação integral de todos os dispositivos da referida lei, incluindo aqueles estabelecidos nos seus artigos 4º, 19º, 20º e 37º ("Regime Típico");

(e) conforme disposto na cláusula 11.1.2 do Contrato de Locação, restou estabelecido que a Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério, ceder todos os direitos e obrigações estabelecidos no Contrato de Locação, inclusive os direitos creditórios e garantias, decorrentes do pagamento dos aluguéis para empresas securitizadoras ou emissoras de certificados de recebíveis imobiliários;

(f) a Fiduciante celebrou com a Bresco Investimentos S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Hungria, 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.944.481/0001-35 ("Bresco Investimentos"), o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças ("Contrato de Locação Condicionado"), com vigência sujeita à rescisão do



BRESCO  
JURÍDICO

Contrato de Locação mencionado no item (b) acima ("Condição Suspensiva"), hipótese em que a Bresco Investimentos assumirá a locação do Imóvel até o término do Regime Típico, nos mesmos termos e condições do Contrato de Locação, conforme cláusula 3.1.1 do Contrato de Locação Condicionado e nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil");

(g) nos termos da cláusula 4 do Contrato de Locação Condicionado e observado a Condição Suspensiva a Bresco Investimentos se obrigou a pagar o aluguel mensal no valor correspondente a R\$936.000,00 (novecentos e trinta e seis mil e reais) corrigido monetariamente anualmente a partir de 31 de julho de 2018;

(h) conforme o disposto na cláusula 13 do Contrato de Locação Condicionado, restou estabelecido que a Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério, ceder todos os direitos e obrigações estabelecidos no Contrato de Locação Condicionado, inclusive os direitos creditórios e garantias, decorrentes do pagamento dos aluguéis;

(i) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída na forma da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), tendo por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(j) nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04") a Fiduciante emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias ("CCI") devidamente formalizadas por meio de seus respectivos Instrumentos Particulares de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escrituras de Emissão"), firmados em 20 de dezembro de 2018, entre a Fiduciante e a Pavarini, conforme identificadas no Anexo II do Contrato de Cessão, de modo que: (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário fracionária representará parte dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação; e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário fracionária representará parte dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Condicionado, observada a Condição Suspensiva prevista no referido contrato;

(k) a Fiduciária adquiriu por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 20 de dezembro de 2018 ("Contrato de Cessão"), os Créditos Imobiliários, representados pelas 2 (duas) CCI, para, em seguida, realizar operação de securitização, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários de sua 1ª (primeira) série, de sua 6ª (sexta) emissão ("CRI"), conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização") firmado em 20 de dezembro de 2018 entre a Fiduciária, na qualidade de securitizadora, e a Pavarini, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), os quais serão ofertados na forma prevista na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e na Instrução da CVM nº 414, de 30



BRESCO  
JURÍDICO

de dezembro de 2004, conforme alterada (respectivamente, "Instrução CVM nº 476", "Instrução CVM nº 414" e "Emissão");

(l) a distribuição dos CRI propiciará o recebimento, pela Fiduciária, dos valores decorrentes da securitização dos Créditos Imobiliários, conforme abaixo definido, representados pelas 2 (duas) CCI, que será utilizado para o pagamento do preço de aquisição destes à Fiduciante. Sem prejuízo das disposições anteriores, antes do pagamento do preço de aquisição, os valores decorrentes da securitização dos Créditos Imobiliários serão utilizados para cobrir as Despesas da Operação, conforme definido nos Documentos da Operação;

(m) os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, intermediada pelo **BANCO ABC BRASIL S.A.**, instituição financeira localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, CEP 04543-000, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06 ("Coordenador Líder"), sob regime de garantia firme de colocação, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série, 6ª Emissão da VERT Companhia Securitizadora ("CRI"), firmado entre a Fiduciária, o Coordenador Líder e a Fiduciante ("Contrato de Distribuição");

(n) o presente Contrato de Alienação Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos ("Operação"), envolvendo, mas não se limitando, aos Instrumentos de Compra Venda, Contrato de Locação, Contrato de Locação Condicionado, Contrato de Cessão, Escrituras de Emissão, Termo de Securitização e Contrato de Distribuição, bem como dos documentos necessários à Oferta Restrita, inclusive aditamentos aos documentos acima mencionados (todos abaixo individualmente definidos, e em conjunto, "Documentos da Operação"), de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente, nos termos da cláusula 8.9 abaixo;

(o) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, e em especial, deste Contrato de Alienação Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

(p) nos termos da Cláusula 6.7. do Contrato de Cessão, em garantia ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Fiduciante no Contrato de Cessão e as obrigações pecuniárias da Fiduciária perante aos titulares dos CRI decorrente da decretação de Vencimento Antecipado conforme definido no Termo de Securitização, a Fiduciante outorgará nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária e legislação aplicável, a alienação fiduciária em garantia, transferindo a sua propriedade resolúvel do Imóvel à Fiduciária.



BRESCO  
JURÍDICO

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

## **CLÁUSULA 1 – DO OBJETO DO CONTRATO**

1.1. Objeto: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, abaixo definidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária o Imóvel ("Alienação Fiduciária"), inteiramente livre de ônus, dívidas, ações reais e pessoais, condições e gravames de qualquer natureza, bem como livre de pessoas e coisas, observados o Contrato de Locação, o Contrato de Locação Condicionado e os demais Documentos da Operação.

1.1.1. O Imóvel foi adquirido pela Fiduciante por força da Escritura de Compra e Venda, conforme descrito na certidão de matrícula nº 92.627 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, registrada em 15 de agosto de 2018 no R.24 da referida matrícula, e constante do Anexo II do presente instrumento.

1.2. Transferência da Propriedade Resolúvel: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no 16º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("Ofício de Registro de Imóveis Competente") e vigorará até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas ("Prazo").

1.3. Indivisibilidade: O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa a exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.

## **CLÁUSULA 2 – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1 Características das Obrigações Garantidas: As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514/97, que as obrigações garantidas apresentam as seguintes características, observada a cláusula 2.2 abaixo ("Obrigações Garantidas"):

A) Créditos Imobiliários:

A.1) CCI referente ao Contrato de Locação

(i) Valor nominal: R\$ 50.391.877,35 (cinquenta milhões, trezentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e sete reais e trinta e cinco centavos), que corresponde à uma fração dos Créditos Imobiliários.

(ii) Atualização monetária: anual, a partir do início do Prazo de Locação, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, nos termos da Cláusula 2.1.4. do Contrato de Locação;



BRESCO  
JURÍDICO

- (iii) Multa e Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata dies* até a data do efetivo pagamento e correção monetária, conforme disposto na cláusula 2.1.4 do Contrato de Locação, *pro rata dies* até a data do efetivo pagamento. A penalidade informada será aplicada apenas em caso de atraso no pagamento por prazo superior a 1 (um) Dia Útil;
- (iv) Prazo Remanescente: 56 ](cinquenta e seis) meses;
- (v) Data de vencimento final: 10 de agosto de 2023;
- (vi) Forma de Pagamento: mensal; e
- (vii) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Contrato de Locação.

#### A.2) CCI referente ao Contrato de Locação Condicionado

- (i) Valor nominal: R\$ R\$ 50.391.877,35 (cinquenta milhões, trezentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e sete reais e trinta e cinco centavos), que corresponde à uma fração dos Créditos Imobiliários, caso a Condição Suspensiva a que está sujeita o Contrato de Locação Condicionado se verifique nesta data;
- (ii) Atualização monetária: anual, a partir de 31 de julho de 2018 até o final do Prazo de Locação, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, nos termos da Cláusula 4 do Contrato de Locação Condicionado;
- (iii) Multa e Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata dies* até a data do efetivo pagamento e correção monetária, conforme disposto na cláusula 2.1.4 do Contrato de Locação Condicionado, *pro rata dies* até a data do efetivo pagamento. A penalidade informada será aplicada apenas em caso de atraso no pagamento por prazo superior a 1 (um) Dia Útil;
- (iv) Prazo Remanescente: 56 (cinquenta e seis) meses;
- (v) Data de vencimento final: 10 de agosto de 2023;
- (vi) Forma de Pagamento: mensal; e
- (vii) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Contrato de Locação Condicionado.

B) Recompra Compulsória, prevista na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão; e

C) Caso seja verificado e declarado o Vencimento Antecipado pelos titulares de CRI conforme previsto na Cláusula 7.3 do Termo de Securitização.

#### 2.2 Conceitos do Contrato de Cessão:

2.2.1 Definição de "Recompra Compulsória": conforme descrito na cláusula 7 do Contrato de Cessão, a Fiduciante deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra, definido na cláusula 7.1.1 do referido contrato, caso seja verificada a



BRESCO  
JURÍDICO

ocorrência de qualquer uma das hipóteses que se configuram como "Hipóteses de Recompra Compulsória", conforme definido na cláusula 7.1. do Contrato de Cessão.

2.2.2 Definição de "Créditos Imobiliários": Considerando a emissão pela Fiduciante de 2 (duas) CCI entende-se como Créditos Imobiliários em conjunto a:

a.1) fração de 96,13834964% (noventa e seis vírgula um três oito três quatro nove seis quatro por cento) dos Direitos de Crédito decorrentes do Contrato de Locação durante o Período Securitizado; e

a.2) fração de 96,13834964% (noventa e seis vírgula um três oito três quatro nove seis quatro por cento) dos Direitos de Crédito decorrentes do Contrato de Locação Condicionado durante o Período Securitizado.

2.2.3 Definição de "Direitos de Crédito": Considerando a emissão pela Fiduciante de 2 (duas) CCI entende-se como Direitos de Crédito em conjunto a:

a) a totalidade dos direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação, incluindo mas não se limitando a: (i) Remuneração Mensal, prevista na cláusula 2, do Contrato de Locação; (ii) créditos originados em razão do pagamento da Carta Fiança Bancária conforme previsto na cláusula 10 do Contrato de Locação; (iii) créditos originados em razão do pagamento de eventuais indenizações da Apólice de Seguro Patrimonial prevista na cláusula 12 do Contrato de Locação, exceto os valores que devam ser aplicados na reconstrução do Imóvel nos termos do Contrato de Locação; (iv) créditos originados em razão de indenização por perdas e danos prefixados, devida pela Devedora à Fiduciante nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, nos termos de sua cláusula 14; e (v) todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações de titularidade da Fiduciante contra a Devedora nos termos do Contrato de Locação - bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação ou em seus eventuais futuros aditamentos; e

b) a totalidade dos direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação Condicionado, incluindo mas não se limitando a: (i) Remuneração Mensal, prevista na cláusula 4, do Contrato de Locação Condicionado; (ii) créditos originados em razão do pagamento de eventuais indenizações decorrentes da Apólice de Seguro Patrimonial prevista na cláusula 8 do Contrato de Locação Condicionado, exceto os valores que devam ser aplicados na reconstrução do Imóvel nos termos do Contrato de Locação Condicionado; (iii) indenização por perdas e danos prefixados, devida pela Bresco Investimentos à Fiduciante nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação Condicionado, nos termos de sua cláusula 11.3; e (iv) todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações de titularidade da Fiduciante contra a Bresco Investimentos nos termos do Contrato de Locação Condicionado - bem



BRESCO  
JURÍDICO

como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação Condicionado ou em seus eventuais futuros aditamentos.

2.2.4 Entende-se por "Período Securitizado" o período compreendido entre 20 de dezembro de 2018 à 20 de agosto de 2023.

2.2.5 Parcela Não Cedida dos Direitos de Crédito: Em razão da cessão parcial dos Direitos de Crédito do Contrato de Locação, a Emissora permanece titular da fração de 3,86165036% (três vírgula oito seis um seis cinco zero três seis por cento) dos Direitos de Crédito decorrentes do Contrato de Locação e da fração de 3,86165036% (três vírgula oito seis um seis cinco zero três seis por cento) dos Direitos de Crédito decorrentes do Contrato de Locação Condicionado.

2.2.6 Aditamento ao Contrato de Locação e/ou ao Contrato de Locação Condicionado: Conforme disposto no Contrato de Cessão é vedado qualquer tipo de alteração ao Contrato de Locação e/ou ao Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, que cause um Efeito Adverso Relevante definido na cláusula 1.9.3 do Contrato de Cessão, sem a prévia anuência dos titulares de CRI, exceto nas hipóteses permitidas previstas nas cláusulas 2.2.3 e 2.2.4 abaixo.

2.2.7 Alterações permitidas no Contrato de Locação: Conforme disposto no Contrato de Cessão são permitidas, não se fazendo necessária a prévia anuência dos titulares de CRI, para alteração ao Contrato de Locação: (i) a alteração da cláusula 2.1.1 do Contrato de Locação para aumento do valor da Remuneração Mensal; e (ii) a alteração da cláusula 3.3.1 do Contrato de Locação, para aumento do prazo da locação.

2.2.8 Alterações permitidas no Contrato de Locação Condicionado: Conforme disposto no Contrato de Cessão são permitidas, não se fazendo necessária a prévia anuência dos titulares de CRI para alteração do Contrato de Locação Condicionado: (i) aditamento ao Contrato de Locação Condicionado quando decorrente da cessão, sublocação e/ou comodato do referido contrato pela Bresco Investimentos, nos termos da cláusula 12, desde que não haja a alteração dos Créditos Imobiliários quanto ao valor da Remuneração Mensal; (ii) a alteração da Cláusula 4.1 do Contrato de Locação Condicionado para aumento do valor da Remuneração Mensal; (iii) a alteração da Cláusula 4.1 do Contrato de Locação Condicionado, para diminuição do valor da Remuneração Mensal, desde que a Fiduciária tenha recebido a indenização prevista no Contrato de Locação e utilizado os valores correspondentes para Amortização Extraordinária Parcial Compulsória do CRI conforme cláusula 7.2 do Termo de Securitização; e (iv) a alteração da Cláusula 3.1 do Contrato de Locação Condicionado para aumento do prazo da locação.

2.2.9 Efeito Adverso Relevante: Define-se como a ocorrência de qualquer evento ou situação que afete ou possa vir a afetar de modo adverso e relevante: (i) a originação e/ou



BRESCO  
JURÍDICO

o pagamento dos Créditos Imobiliários que possam afetar direta ou indiretamente o pagamento dos CRI, incluindo: (i.a) diminuição da Remuneração Mensal para valor inferior ao valor atual conforme atualizado exceto na hipótese prevista na cláusula 2.2.4, item (iii) acima; (i.b) as indenizações previstas no Contrato de Locação; (i.c) alteração dos encargos moratórios e multa; (i.d) alteração das hipóteses de rescisão do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Locação Condicionado, conforme o caso; ou (i.e) alterações nas características da Carta Fiança Bancária e/ou da Apólice de Seguro Patrimonial; ou (ii) a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação; ou (iii) a capacidade da Fiduciante de cumprir pontualmente suas obrigações, presentes e futuras, nos termos dos Documentos da Operação.

2.2.10 As alterações decorrentes das cláusulas 2.2.3 e 2.2.4 serão devidamente comunicadas pela Fiduciante à Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência, sendo certo que em decorrência das hipóteses descritas nas referidas cláusulas as Escrituras de Emissão das CCI poderão ser aditadas conforme aplicável, caso seja alterada a Remuneração Mensal, conforme previsto no Termo de Securitização.

### 2.3 Conceitos do Termo de Securitização:

2.3.1 Definição de "Vencimento Antecipado": o vencimento antecipado dos CRI poderá ser declarado pelos titulares de CRI, em assembleia geral, caso sejam verificadas quaisquer uma das hipóteses que se configuram como Hipóteses de Vencimento Antecipado descritas na cláusula 7.1 do Termo de Securitização, observado inclusive todos os procedimentos e quóruns para tanto, sendo certo que caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI será devido o valor do Saldo Devedor dos CRI na forma prevista na cláusula 5.4.1 do Termo de Securitização.

2.4 Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 2.1, 2.2. e 2.3. acima, a descrição ora oferecida visa atender os requisitos legais e não restringe, de qualquer forma, os direitos da Fiduciária, ou modifica, sob o qualquer aspecto, os Créditos Imobiliários, sendo que as Obrigações Garantidas e os demais termos definidos estão perfeitamente descritos e caracterizadas no Contrato de Locação, no Contrato de Locação Condicionado, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, os quais fazem parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito, desta Alienação Fiduciária.

## **CLÁUSULA 3 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: A Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, bem como indenizações de seguros e de desapropriações, e vigorará por todo o Prazo.

3.2. Constituição da Alienação Fiduciária. Mediante o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária no Ofício de Registro de Imóveis Competente, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o



BRESCO  
JURÍDICO

desdobramento da posse e tornando-se, a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel objeto da presente Alienação Fiduciária.

3.2.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do Registro de Imóveis Competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária do Imóvel, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato de Alienação Fiduciária.

3.3. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária: A Fiduciante obterá, às suas expensas, em até 60 (sessenta) dias contados a partir desta data celebração do presente instrumento, o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Ofício de Registro de Imóveis Competente, sendo tal prazo automaticamente prorrogado por 1 (um) período adicional caso o registro não se efetive no prazo acima em decorrência de eventuais exigências apontadas pelo Ofício de Registro de Imóveis Competente e tal atraso não seja decorrente de culpa da Fiduciante, obrigando-se a Fiduciante a tomar todas as providências razoáveis para efetivação do registro de forma diligente. Caso o registro não seja realizado no prazo previsto nesta cláusula 3.3, este Contrato de Alienação Fiduciária será automaticamente resolvido, deixando de produzir qualquer efeito, sem qualquer ônus para as partes.

3.3.1. Após o registro, conforme disposto na cláusula 3.3 acima, deverá a Fiduciante encaminhar uma via original à Fiduciária e ao Agente Fiduciário.

3.4. Cancelamento da Alienação Fiduciária: Uma vez adimplidas todas as Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, em até 3 (três) Dias Úteis da quitação integral das Obrigações Garantidas, renunciando as Partes, neste ato, ao que dispõe o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

3.5. Posse e Conservação do Imóvel: Observado o Contrato de Locação e/ou o Contrato de Locação Condicionado, a Fiduciante será responsável por manter, conservar e guardar o Imóvel, ou a envidar os melhores esforços para fazer com que qualquer terceiro, em especial, a Devedora ou a Bresco Investimentos, conforme aplicável, mantenham, conservem e guardem o Imóvel, incluindo todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, ora alienados fiduciariamente, em perfeito estado de segurança e utilização, bem como a fazer, às suas expensas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, observado os termos do Contrato de Locação e/ou o Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável.

3.5.1. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela Fiduciária, obrigando-se a Fiduciante, por si e prometendo a Fiduciante a tomar seus melhores esforços junto à Devedora e à Bresco Investimentos, conforme aplicável, a fim de permitir o ingresso de pessoa credenciada pela Fiduciária a executar as vistorias, desde que previamente agendado em dia útil e horário comercial e observado o procedimento de agendamento previstos no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Locação Condicionado.



3.6. Tributos e encargos: Observado o Contrato de Locação e/ou o Contrato de Locação Condicionado, a Devedora, a Bresco Investimentos e a Fiduciante, conforme aplicável, serão responsáveis pelo pagamento pontual de todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel e todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

3.7. Comprovação de Pagamentos: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 20 (vinte) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionados ao Imóvel, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

3.8. Transferência do Imóvel: A Fiduciante poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel mediante anuência expressa da Fiduciária, nos termos do artigo 29 da Lei nº 9.514/97, salvo quando realizado para sociedade integrante e/ou para fundo de investimento gerido por sociedade do mesmo grupo econômico da Fiduciante, caso em que a anuência da Fiduciária não será necessária, desde que, cumulativamente: (i) os direitos e obrigações da Fiduciante sejam assumidos integralmente tais quais previstos nos Documentos da Operação; (ii) os termos e condições do Contrato de Locação e/ou o Contrato de Locação Condicionado sejam integralmente preservados; e (iii) o efetivo registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de que trata a cláusula 3.2 acima tenha sido obtido junto ao Ofício de Registro de Imóveis Competente.

3.8.1. A Fiduciante deverá comunicar a Fiduciária com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da efetiva transferência permitida na cláusula 3.8 acima.

#### **CLÁUSULA 4 – MORA E INADIMPLEMENTO**

4.1. Mora: A mora no cumprimento de quaisquer das Obrigações Garantidas devidas pela Fiduciante acarretará a responsabilidade desta pelo pagamento do principal e acessórios pactuados em razão das Obrigações Garantidas, bem como das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, despesas estas que também serão arcadas pela Fiduciante, relativamente ao procedimento de excussão que tenha por objeto o Imóvel.

4.2. Excussão da Alienação Fiduciária: Na hipótese de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, seja a que título for, e observados a Opção de Adimplemento prevista na cláusula 8 do Contrato de Cessão, conforme aplicável, e o prazo de carência estabelecido abaixo, a Fiduciária poderá, se assim determinado pelos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, iniciar o procedimento de excussão da presente



BRESCO  
JURÍDICO  
Handwritten signature and initials in blue ink.

Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, parágrafo 7º, e 27 da Lei nº 9.514/97.

Para fins deste Contrato de Alienação Fiduciária e para efeitos do artigo 26, parágrafo 2º, da Lei nº 9.514/97, considera-se como prazo de carência, o prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contatos da data vencimento da Obrigação Garantida vencida e não paga, após o qual será expedida a intimação abaixo.

4.3. Intimação: A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

4.4. Pagamento sem Atualização Monetária e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante e os demais devedores da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.5. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá ao seguinte procedimento previsto no artigo 26 da Lei nº 9.514/97:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Ofício de Registro de Imóveis Competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Ofício de Registro de Imóveis Competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pela Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou aos seus procuradores regularmente constituídos, bem como dará ciência à Devedora; e
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Ofício de Registro de Imóveis Competente ou pelo Ofício de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá à Fiduciária promover a intimação da Fiduciante por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel.



4.6. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Ofício de Registro de Imóveis Competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente quitadas. Nesta hipótese, nos 3 (três) Dias Úteis seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão do Imóvel.

## **CLÁUSULA 5 – LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

5.1. Alienação do Imóvel: Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, por força da mora, deverá ser alienado o Imóvel pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária, bem como na Lei nº 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado 30 (trinta) dias após a data de averbação da consolidação da plena propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado pelos valores estabelecidos na forma da cláusula 6.1 abaixo;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" desta cláusula 5.1, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado 15 (quinze) dias após a data do primeiro leilão público, pelo valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios dos seguros, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514/97;
- d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante, a Bresco Investimentos e a Devedora, conforme o caso, serão comunicadas por simples correspondência endereçada conforme cláusula 7.1 acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e) a Fiduciária já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse indireta do Imóvel ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos para o Leilão Extrajudicial: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor de venda do Imóvel, para fins de leilão, será o valor indicado na cláusula 6.1, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;



b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor do saldo das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas, incluindo aquelas para a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, bem como eventuais tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos devidos referentes ao Imóvel que sejam arcados pela Fiduciante;

c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Alienação Fiduciária.

5.3. Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel definido conforme previsto na cláusula 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão. Se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante, a importância que sobrar a quitação das Obrigações Garantidas, na forma da cláusula 5.4 abaixo.

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" da cláusula 5.1 acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas e das despesas, hipótese em que, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável;

b) se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas e das despesas, a dívida será considerada extinta e exonerado a Fiduciária da obrigação de que trata o §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

5.5. Valor Superior: Se em primeiro ou segundo leilão o valor obtido for superior ao valor das Obrigações Garantidas e das despesas incorridas com a excussão da garantia, a importância que exceder ao valor da dívida deverá ser restituída à Fiduciante, devendo tal diferença ser depositada pela Fiduciária em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na cláusula 5.4 acima.

5.5.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis Competente o correspondente termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária, de forma a consolidar, na Fiduciante, a plena propriedade do Imóvel.



5.6. Quitação e Cancelamento: Liquidado ou extinto o valor da dívida, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 10% (dez por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor das Obrigações Garantidas executadas, a partir do 5º (quinto) dia contado da liquidação ou extinção.

5.7. Prestação de Contas: A Fiduciária manterá, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.

5.8. Manutenção dos Contratos Vigentes: Para fins do parágrafo 7º, do artigo 27 da Lei 9.514/97, a Fiduciária declara ter conhecimento de que o Imóvel encontra-se locado à Devedora ou observado a Condição Suspensiva, à Bresco Investimentos, sendo que a Fiduciária se obriga a respeitar o Contrato de Locação e/ou o Contrato de Locação Condicionado, conforme o caso, em todos os seus termos e condições, devendo ser mantidos em plena vigência nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel e arrematação em leilão, em que deverá ser expressamente informada a existência do Contrato de Locação e/ou o Contrato de Locação Condicionado, bem como a obrigação do arrematante de cumprir com todos os seus termos e condições.

5.9. Reintegração de Posse: Observado o disposto acima, em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária.

5.10. Direito de Preferência: Em caso de averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor dívida executada, juntamente com as despesas, nos termos do §2º - B, do artigo 27 da Lei 9.514/97.

## **CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**



BRESCO  
JURÍDICO

6.1. Valor de Venda do Imóvel em Leilão: As Partes estabelecem de comum acordo, que o valor de venda do Imóvel, para fins de leilão, é de R\$ 122.000.000,00 (cento e vinte e dois milhões de reais) ("Valor de Venda do Imóvel em Leilão").

6.1.1. O valor mencionado na cláusula acima deverá ser atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária até a data de realização do primeiro leilão.

6.1.2. Caso o Valor de Venda do Imóvel em Leilão seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do *Imposto de Transmissão de Bens Imóveis* - ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão, observados os termos do Parágrafo Único do artigo 24 da Lei 9.514/97, conforme alterada pela Lei nº 13.465/2017.

6.2. Alteração do Valor de Venda do Imóvel em Leilão: É facultado à Fiduciante propor a alteração do Valor de Venda do Imóvel em Leilão à Fiduciária ("Proposta de Alteração do Valor"), que desde logo se obriga a aceitar tal Proposta de Alteração do Valor, em caráter irrevogável e irretratável, caso sejam atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a Fiduciante notifique a Fiduciária da Proposta de Alteração do Valor a qualquer momento e essa notificação seja recebida pela Fiduciária até a data de consolidação da respectiva propriedade de que trata o artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97; e (ii) a Proposta de Alteração do Valor nunca seja inferior ao valor da dívida, conforme definido na cláusula 5.2 (b) acima, acrescido do valor das despesas descritas na cláusula 5.2 (c) acima e seja realizada com base em laudo de avaliação a ser realizado com antecedência de até 3 (três) meses de sua apresentação e emitido por uma das seguintes empresas especializadas em avaliação de imóveis, à escolha e expensas da Fiduciante: (ii.a) JLL, (ii.b) Colliers, (ii.c) CBRE ou (ii.d) Cushman & Wakefield ou, ainda, (ii.e) qualquer outra empresa especializada em avaliação de imóveis que esteja previamente aprovada pela Fiduciária e pelos Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS NOTIFICAÇÕES**

7.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária, deverão ser encaminhados para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária:

*Se para a Fiduciante*

**BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Hungria, 620 – 4º andar, cj. 42

Jardim Europa – São Paulo/SP

CEP 01455-000



At.: Camilla Osborn G. Nogueira Frussa / Rafael Schramm da Fonseca  
Telefone: (11) 4058-4555  
Correio Eletrônico: camillaf@bresco.com.br / rafaelf@bresco.com.br

*Se para a Fiduciária*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401  
Itaim Bibi - São Paulo/SP  
CEP 04534-002

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira  
Tel: (11) 3090-0447  
E-mail: fiduciario@simplificpavarini.com.br

*Se para a Interveniente Anuente*

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar  
Pinheiros - São Paulo/SP  
CEP 05407-003

At.: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello / Martha de Sá Pessoa / Victoria de Sá / Fabio Bonatto Scaquetti  
Telefone: (11) 3385-1800  
Correio Eletrônico: dri@vertcap.com.br / operacoes@vert-capital.com

7.1.1. As comunicações serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos de carta registrada ou com aviso de recebimento; (iii) no primeiro Dia Útil seguinte ao da entrega, mediante protocolo ou aviso de entrega, se remetidas por serviço de *courier* express ou e-mail. Em qualquer das hipóteses deverá ainda ser enviada cópia via e-mail com confirmação de leitura.

**CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1. Agente Fiduciário: Sem prejuízo dos poderes e competências que lhes sejam atribuídos por lei ou pelos Documentos da Operação para representação dos interesses dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário terá também plenos poderes para buscar a excussão da Alienação Fiduciária. Para tanto, pelo presente instrumento, a Fiduciária nomeia e constitui o Agente Fiduciário como seu bastante procurador, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas, para o fim específico de praticar os seguintes atos perante o Ofício de Registro de Imóveis Competente e outros, localizados em qualquer Estado do país, podendo, para tanto: (i) promover o registro da Alienação Fiduciária, caso



BRESCO  
JURÍDICO

a Fiduciante deixe de fazê-lo, praticando todos os atos necessários para tal fim, inclusive a assinatura de requerimentos, pedidos de informações, aditamentos, rerratificações, alterações ou adaptações ao presente Contrato de Alienação Fiduciária, sem que possam ser alteradas as condições negociais aqui estabelecidas; (ii) promover a excussão da Alienação Fiduciária e todos os atos daí decorrentes, conforme previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária, caso a Fiduciária não o faça, inclusive as comunicações do atraso da Fiduciante ao Ofício de Registro de Imóveis Competente, acompanhamento das intimações para purgação da mora, recolhimento do *Imposto de Transmissão de Bens Imóveis* – ITBI para fins de consolidação da propriedade plena do Imóvel em nome da Fiduciária mediante antecipação pela Fiduciária dos custos com o ITBI, publicação de editais e realização de leilões do Imóvel, recebimento de valores pagos por eventuais adquirentes, outorga e recebimento de quitações; e (iii) praticar todos e quaisquer atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato.

8.1.1. A Fiduciante responde por todas as despesas direta e indiretamente decorrentes de todas as providências que o Agente Fiduciário tomar nos termos da cláusula 8.1 acima, sendo certo que caso a Fiduciante não o faça a responsabilidade será do Patrimônio Separado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

8.2. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

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

8.3.1. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária.

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

8.4. Novação ou Modificação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Este Contrato de Alienação Fiduciária somente poderá ser alterado por meio de aditamento assinado por todas as Partes.



8.5. Extensão das Obrigações a Terceiros: As obrigações constituídas por este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

8.6. Desapropriação do Imóvel: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como proprietária fiduciária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, salvo se as Obrigações Garantidas já tiverem sido integralmente quitadas.

8.6.1. Caso a Fiduciante venha a receber valores decorrentes da indenização paga pelo Poder Expropriante, conforme cláusula 8.6, a mesma se obriga em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da indenização à transferir integralmente o valor da indenização à Fiduciária mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a conta corrente nº 4757-0, Agência 3396, do Banco Bradesco (nº 237) de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”) para a realização da Amortização Extraordinária Parcial Compulsória ou Resgate Antecipado Total Compulsório conforme termos e condições previsto no Termo de Securitização.

8.6.2. Se a indenização acima tratada for superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que se for inferior as Obrigações Garantidas serão consideradas quitadas pelo valor da indenização recebida.

8.7. Responsabilidade das Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas direta e indiretamente decorrentes da Alienação Fiduciária, compreendendo, mas não se limitando àquelas relativas a emolumentos e obtenção de certidões necessárias à efetivação e registro desta Alienação Fiduciária, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos.

8.8. Certidões Apresentadas: Nos termos e para os fins da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada, do Decreto nº 3.048, de 6 de maio de 1999, conforme alterado, e do Decreto nº 6.106, de 30 de abril de 2007, conforme alterado, a Fiduciante neste ato apresenta: Certidão Negativa Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal, e Certidão Negativa de Débito de Contribuições Previdenciárias, emitida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social.

8.9. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma



BRESCO  
JURÍDICO

que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

8.10. . Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, caso não possuam definição específica previstas neste instrumento, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Locação Condicionado, no Contrato de Cessão ou no Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA NONA – FORO**

9.1. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

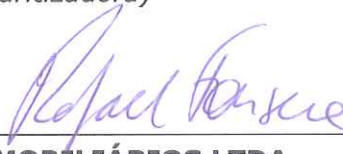
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de dezembro de 2018.

*[restante da página deixado intencionalmente em branco.]*



(Página de assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado, em 20 de dezembro de 2018, entre Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a VERT Companhia Securitizadora)



**BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Cargo:

Mauricio Geoffroy  
Diretor

*Fiduciante*

Nome:

Cargo:

Rafael Fonseca  
Diretor



BRESCO  
JURÍDICO



(Página de assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado, em 20 de dezembro de 2018, entre Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e a VERT Companhia Securitizadora)



---

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Rinaldo Rabello Ferreira  
CPF: 509.941.827-91  
Cargo:

Fiduciária

Nome:  
Cargo:



BRESCO  
JURÍDICO



(Página de assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado, em 20 de dezembro de 2018, entre Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e a VERT Companhia Securitizadora)



**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

*Interveniente Anuente*

Nome:

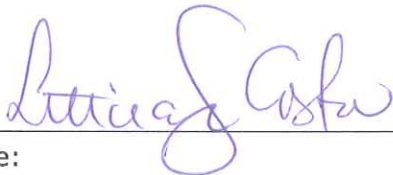
Nome:

Cargo:

Cargo:

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello  
Diretora

**TESTEMUNHAS:**



Nome:

CPF/MF nº: Leticia Silva Costa  
RG: 34.489.276-1  
CPF: 313.515.238-30

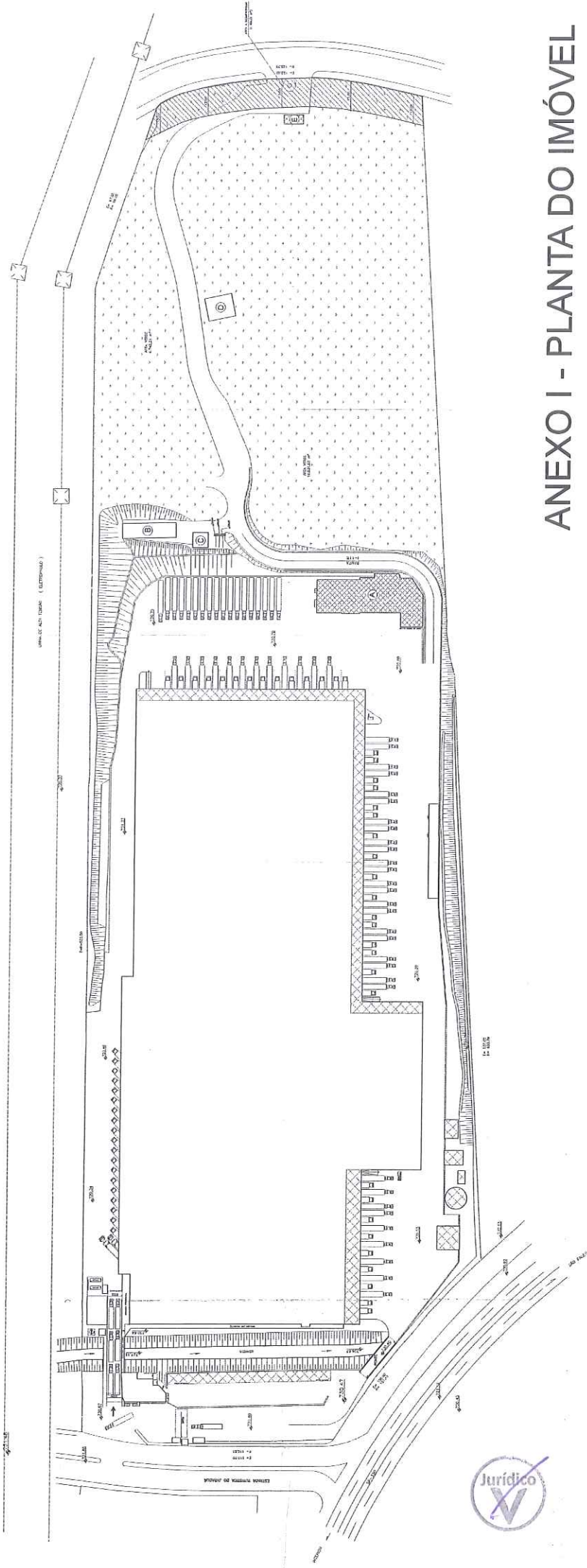


Nome:

CPF/MF nº: Luciléa Ribeiro de Oliveira  
RG. 54.296.724-8  
CPF. 256.001.332-00



  
  
BRESCO  
JURÍDICO  

# ANEXO I - PLANTA DO IMÓVEL



BRESCO  
JURIDICO

W

X

B

## ANEXO I – CROQUI DO IMÓVEL

h

*[Handwritten signature]*

BRESCO  
JURÍDICO

*[Handwritten signature]*

