**GSA Salvador x Guardian – CDA**

**ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE BEM IMÓVEL OBJETO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM GARANTIA EM FORMALIZAÇÃO DE EXTINÇÃO DE SOCIEDADE**

**S A I B A M** quantos esta pública escritura virem, que aos [•] **(**[•]**)** dias do mês de **[mês]** do ano de **2.022 (dois mil e vinte e dois)**, nesta Cidade e Capital de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1.098, cj. 64, CEP 04542-001, onde a chamado vim, e, perante mim Tabelião Substituto, onde a chamado, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTE TRANSMITENTE**, a seguir designada simplesmente **OUTORGANTE: GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 14.251.450/0001-61, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1.098. cj. 64, CEP 04542-001, com seus ato constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.435.401, neste ato representada pelo seu guarda livros e liquidante, **Gustavo Sanchez Asdourian**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador de cédula de identidade RG n° 33.682.818-4/SSP/SP, inscrito sob o CPF/ME nº 222.163.988-02, residente e domiciliado nesta Capital, com escritório no endereço da representada, nomeado nos termos da Ata de Assembleia Extraordinária de acionistas realizada em 29 de dezembro de 2020, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob nº. 113.495/21-3, em sessão de 1º de março de 2021, cuja cópia fica arquivada nestas notas sob nº ...../2022; e, como **OUTORGADA**: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede social na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.940, de 21 de setembro de 2011, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE 35.300.392.655, e seu estatuto social consolidado através da ata de assembleia geral extraordinária, realizada em 22 de janeiro de 2018, registrada na referida Junta sob nº 413.358/18-5, em sessão de 29 de agosto de 2018, neste ato representada nos termos do Capítulo III de seu estatuto social, por sua [Diretora, **Daniela Assarito Bonifácio Borovicz**, brasileira, casada, advogada, portadora da carteira nacional de habilitação do DETRAN/SP nº 02932795738, de 26/06/2018, inscrita no CPF/MF nº 320.334.648-65, com endereço comercial supra mencionado], eleita nos termos da ata de assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 29 de junho de 2020, registrada na aludida Junta sob nº 458.880/20-6, em sessão de 04 de novembro de 2020 (“Administradora”), na qualidade de administrador e proprietário fiduciário dos ativos que compõe o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGISTICA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.295.919/0001-60 (“Fundo”), neste ato representado em conformidade com o seu regulamento, com seu último regulamento datado de 1º de outubro de 2020, registrado no site da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, conforme autoriza o §3º do art. 1.368-C do Código Civil , ficando cópia dos referidos documentos arquivados nestas notas sob nº 2.056/2021.

Outorgante e Outorgada serão designadas, quando em conjunto, como “Partes” e, individualmente, como “Parte”.

E ainda, na qualidade de **INTERVENIENTE ANUENTE**, titular fiduciária dos imóveis objeto da presente escritura, **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, com seu Estatuto Social devidamente arquivado na JUCESP sob NIRE 35300340949, e última alteração e consolidação datada de 14 de junho de 2021, registrada na aludida Junta sob n° 309.734/21-6, em sessão de 30 de junho de 2021, cuja cópia fica arquivada nestas notas sob nº 078/2022,

neste ato representada, nos termos do Artigo 15, do Estatuto Social consolidado, por seus diretores: **[Nome Completo]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da Cédula de Identidade [RG/RNE] nº [•]-[Órgão Expedidor] e inscrito no CPF/ME sob o nº [•], ambos com endereço comercial em [endereço completo], e **[Nome Completo]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da Cédula de Identidade [RG/RNE] nº [•]-[Órgão Expedidor] e inscrito no CPF/ME sob o nº [•], ambos com endereço comercial em [endereço completo], eleitos nos termos da AGE, realizada em [data], cuja Ata acha-se registrada sob n° [●].

Os presentes reconhecidos como os próprios, por mim, escrevente habilitado, à vista dos documentos de identificação acima mencionados e exibidos em seu original, do que dou fé.

Então, pelas partes, na forma como comparecem, falando cada um por sua vez, sob as penas da lei, foi declarado o seguinte: **PRIMEIRO – DECLARAÇÕES PRELIMINARES: DA EXTINÇÃO DA SOCIEDADE –** Que, por força daAta da Assembleia Geral Extraordinária da GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., realizada em 29 de dezembro de 2020, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob nº. 113.495/21-3, em sessão de 1º de março de 2021, foi aprovada a dissolução, liquidação e extinção da sociedade, aprovando-se a devolução do ativo disponível, formado pelos **(i)** direitos do contrato de locação com a BRF S.A., nos termos do Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças, celebrado com a Companhia, na qualidade de locadora, em 13 de outubro de 2011, conforme aditado em 10 de abril de 2012, em 10 de maio de 2013, em 24 de novembro de 2015, em 03 de abril de 2020; **(ii)** recursos em caixa no valor de R$5.821,80 (cinco mil, oitocentos e vinte e um reais e oitenta centavos); e **(iii)** direitos aquisitivos do bem imóvel de propriedade da **OUTORGANTE**, ao **OUTORGADO**,na qualidade de único acionista da totalidade do capital social da companhia,atribuindo-se para ao imóvel a seguir descrito, objeto da matricula nº 15.040 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador, o valor de **R$158.049.555,70 (cento e cinquenta e oito milhões quarenta e nove mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e setenta centavos)**. **SEGUNDO – DA CESSÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS:** Para cumprimento das obrigações acima descritas, bem como para atender o quanto estabelecem os artigos 108, 1.227 e 1.245, todos do Código Civil, e com a anuência expressa da **INTERVENIENTE ANUENTE**, nos termos do art. 29 da Lei nº 9.514/97, a **OUTORGANTE** cede à **OUTORGADA**, como de fato cedido tem os direitos aquisitivos, que, exceto pela alienação fiduciária descrita adiante, encontra-se absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, constrições judiciais ou encargos, sobre o **imóvel localizado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rodovia BR-324, 13750, Palestina, CEP 41.308-500, com a área de 151.000,00m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA** (“Imóvel”). **Cadastro e valor:** Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de Salvador pela **Inscrição Cadastral** 637150-7 com seu valor venal para o exercício de 2.022 de **R$236.021.004,54 (duzentos e trinta e seis milhões, vinte e um mil, quatro reais e cinquenta e quatro centavos)**. **Aquisição:** O Imóvel foi havido pela **CEDENTE**, nos termos do registro nº 19, feito em 14 de fevereiro de 2012, na citada matrícula nº 15.040, sob a então denominação social de Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários Ltda, em conformidade com a escritura de venda e compra, lavrada em 14 de fevereiro de 2012, pelo Tabelionato do 6º Ofício de Notas de Salvador/BA, às folhas 141 do livro nº 1204, sendo certo, que, nos termos da averbação nº 21, feita em 17 de outubro de 2014, na referida matrícula nº 15.040, a Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários Ltda, teve sua razão social alterada para LOGBRAS Salvador Empreendimentos Imobiliários S/A., e, nos termos da averbação nº 31, feita em 19 de janeiro de 2022, na aludida matrícula nº 15.040, a LOGBRAS Salvador Empreendimentos Imobiliários S/A., teve sua razão social alterada para GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários S/A. **Ônus:** Dito imóvel encontra-se gravado por uma alienação fiduciária em favor da **INTERVENIENTE ANUENTE**, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 11 de dezembro de 2020, conforme aditado em 11 de março de 2021, entre a **OUTORGANTE** e a **INTERVENIENTE ANUENTE**, devidamente registrado na matrícula do imóvel sob registro nº 32, feito em 19 de janeiro de 2022. **Parágrafo Único** - Ficam dispensadas as descrições e caracterizações do Imóvel, nos termos do §1º, do Art. 2º, da Lei nº 7.433/1985. **TERCEIRO – DA POSSE E DA EVICÇÃO DE DIREITO:** Que o **OUTORGADO** já se encontra imitido na posse indireta do imóvel objetivado por esta escritura, desde a data de [29 de dezembro de 2020] a partir de quando passou a responder pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a mesmo, e a usar e gozar desse imóvel. Ainda, com a presente cessão, a **OUTORGANTE** cede à **OUTORGADA** todo domínio, direito e ações que tinha e exercia sobre os direitos aquisitivos do Imóvel, para que da mesma possa ela livremente usar, gozar e dispor como sua que fica sendo, obrigando-se ela, **OUTORGANTE**, por si ou eventuais sucessores, a fazer a presente cessão sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da lei. **QUARTO – VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL -** Para os devidos fins e efeitos fiscais as partes atribuem aos direitos aquisitivos sobre o Imóvel ora transmitido o seguinte valor: **R$158.049.555,70 (cento e cinquenta e oito milhões quarenta e nove mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e setenta centavos)**. **QUINTO – ACEITAÇÃO E QUITAÇÃO –** A **OUTORGADA** aceita a presente cessão em todos os seus expressos termos, dando plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita para nada mais reclamar ou repetir. **SEXTO – DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE:** A **OUTORGANTE** declara sob responsabilidade civil e criminal, o que se segue: a) para os fins da Lei Federal nº 7433 de 18/12/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09/09/86, não existir, exceto pela alienação fiduciária anteriormente descrita, até a presente data, em trâmite, ações fundadas em direitos reais e pessoais relativas aos imóveis objeto desta, tendo sido apresentada a certidão de propriedade com negativa de ônus, expedida em 21 de janeiro de 2022, pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a qual fica arquivada nestas notas sob nº ...../2022; b) que o imóvel está quite com seus tributos imobiliários, tendo sido apresentada a certidão conjunta de débitos de tributos imobiliários, emitida em [data], via *internet*, pela Prefeitura do Município de Salvador, sob nº [•], com situação regular, código de autenticidade: [•], válida até [data], que fica arquivada nestas notas sob nº ....../2022; c) A **OUTORGANTE** apresenta neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às [•] do dia [data], válida até [data], código de controle: [•], que fica arquivada nestas notas sob nº ......../2022. **SÉTIMO – DECLARAÇÕES DA OUTORGADA: 7.1.** Pela **OUTORGADA** me foi dito que aceitava a presente escritura, em seus expressos termos, tendo recebido todas as certidões referidas na Lei 7.433 que foram verificadas, não oferecendo riscos à negociação, e que em cumprimento ao artigo 7° da lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, e Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alteradas, os direitos sobre o imóvel objeto do presente negócio, constitui patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGISTICA** e serão mantidos sob a propriedade fiduciária da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição administradora do Fundo, devendo a administradora dispor do imóvel, na forma e para os fins estabelecidos na legislação em vigor, no regulamento da **OUTORGADA**, e de acordo com deliberação de seus cotistas. **PARÁGRAFO ÚNICO:** A presente escritura foi concretizada de maneira que os direitos aquisitivos sobre o imóvel constitua o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGISTICA**, não se comunicando, portanto, com o patrimônio da **OUTORGADA**, na qualidade de administradora do Fundo, observando-se as seguintes condições dispostas no artigo 7° da citada Lei n° 8.668/93, quais sejam: **a)** Não integra o ativo da administradora; **b)** Não responde diretamente ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; **c)** Não compõe a lista de bens e direitos da administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **d)** Não pode ser dada em garantia de débito de operações da administradora; **e)** Não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e **f)** Não será objeto de constituição de ônus reais pela administradora. **7.2.** O imposto de transmissão “inter-vivos” (ITIV) é isento para a presente transmissão, conforme prova a Declaração de ITIV, emitida em 24.01.2022 às 14:25:14, número da transação: 626858, Código de Controle da Certidão nº 13ACC9FE87D7C336946B55B634390C6D, com publicação no Diário Oficial do Município em 25.05.2021, válida até o dia 24.04.2022, que fica arquivada nestas notas sob nº ......../2022. **OITAVO –** “**DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS E DA RECOMENDAÇÃO DO CNJ**”**:** Este Tabelionato pesquisou e certificou perante o site [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br), nesta data, conforme código de consulta (hash): **.........................**, que, a **OUTORGANTE** não está com os bens indisponíveis; e, cientificou as partes da possibilidade de obtenção de certidões negativas de débitos trabalhistas – CNDT, expedidas gratuita e eletronicamente, nos termos da Lei Federal nº 12.440/2011, diretamente no sítio do Tribunal Superior do Trabalho, no endereço Internet: [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br). **NONO – DISPOSIÇÕES FINAIS -** Pelas partes contratantes me foi dito finalmente que autorizam ao Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os cancelamentos e a tomar todas as providências necessárias ao registro desta. **A presente escritura é lavrada nos termos das Normas da Corregedoria de Justiça do Estado de São Paulo, Provimento 56/2019.** Foram cumpridas todas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato. Acompanham ao registro imobiliário todas as certidões apresentadas neste ato, de que trata a Lei Federal, seu Decreto, bem como as demais certidões exigidas pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Bahia, para efetivação do registro desta escritura. Assim o disseram, dou fé. A pedido das partes, lavrei a presente a qual feita, a leram, e por acharem-na em tudo conforme, a outorgaram, aceitaram e assinam. “Dispensadas às testemunhas instrumentárias, nos termos do Provimento 40/12 da CGJ” e “Emitida a declaração sobre operações imobiliárias – DOI”. Dou fé. Eu, . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . (Fúlvio Chossani), escrevente autorizado, a digitei e escrevi. Eu, . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . ( ), Tabelião Substituto a assino e a subscrevo.