### PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes,

### I – PARTES

**GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Traipu, nº 542, 3º andar, Pacaembu, inscrita no CNPJ sob o nº 97.549.880/0001-91, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante”); e

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”).

E, na qualidade de interveniente anuente,

**BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado por BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Interveniente”).

(adiante designados em conjunto a Fiduciante, a Fiduciária e a Interveniente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 30 de junho de 2020 (“Contrato de Alienação Fiduciária”), as Partes convencionaram a constituição, pela Fiduciante, em favor da Fiduciária, da alienação fiduciária do Imóvel, em garantia das Obrigações Garantidas, assim definidas no referido Contrato de Alienação Fiduciária;
2. no entendimento proferido em Nota de Exigência e Devolução emitida pelo Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto (“2º RGI – Ribeirão Preto”), nos termos dos itens II, “i”; 1.1.; e 2.1. do Contrato de Alienação Fiduciária, tal instrumento não seria passível de registro, consoante o previsto no rol taxativo do art. 37 da Lei 8.245/91;
3. a fim de afastar qualquer dúvida e/ou ambiguidade eventualmente levantadas pelo 2º RGI – Ribeirão Preto a respeito do Contrato de Alienação Fiduciária, as Partes pretendem ratificar seus termos e condições, a fim de asseverar que o referido Contrato de Alienação Fiduciária não tem a finalidade de garantir as obrigações assumidas no Contrato de Locação Atípica; e
4. por meio do presente Primeiro Aditamento (abaixo definido) pretendem alterar determinadas cláusulas do Contrato de Alienação Fiduciária, especialmente em relação aos itens levantados pelo 2º RGI – Ribeirão Preto, a fim de permitir a realização do registro do Contrato de Alienação Fiduciária e deste Primeiro Aditamento à margem da Matrícula do Imóvel, nos termos da Lei 8.245/91.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente *Primeiro* *Aditamento ao* *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (“Primeiro Aditamento”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**III – CLÁUSULAS**

* 1. Definições: Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Alienação Fiduciária.
  2. Da nova redação dos Itens: Em razão do disposto das considerações preliminares acima, a partir da data de assinatura do presente Primeiro Aditamento, os seguintes itens: II, alínea “i)” das Considerações Preliminares; e a Cláusula Segunda – Obrigações Garantidas, passam a vigorar, respectivamente, com as seguintes redações:

*“****II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES***

*(...)*

1. *com o intuito de viabilizar a emissão dos CRI e assegurar única e exclusivamente as obrigações previstas no Contrato de Cessão, quais sejam (i) o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora devidamente caracterizadas na Escritura de Emissão de CCI, na CCI e no Contrato de Cessão, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Interveniente no Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória, conforme definidos no Contrato de Cessão; e, ainda, (iii) o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às Despesas Iniciais e à execução das Garantias (conforme definidas no Contrato de Cessão), incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos e comissões (todas essas obrigações, quando em conjunto, doravante denominadas “Obrigações Garantidas”), será constituída pela Fiduciante, em favor da Fiduciária, a alienação fiduciária do Imóvel, por meio da celebração do presente instrumento;*

***“CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS***

*2.1. Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão, que, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável desta Alienação Fiduciária como se nela estivessem transcritos.*

* + 1. *Descrição dos Créditos Imobiliários:*

1. *Valor: R$ 98.670.000,00 (noventa e oito milhões, seiscentos e setenta mil reais), em 30 de junho de 2020;*
2. *Valores mensais: O valor estabelecido na Escritura de Emissão de CCI;*
3. *Prazo: 300 (trezentos) meses contados a partir da data de lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel em favor da Fiduciante;*
4. *Atualização Monetária: O valor estabelecido na Escritura de Emissão de CCI será reajustado anualmente e de forma automática, independente de notificação, de acordo com a variação positiva acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), com base no número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior à última correção monetária (ou no caso do primeiro reajuste, será considerado o IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior à data do primeiro pagamento de aluguel) e o número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior à data de correção monetária;*
5. *Encargos Moratórios: Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, em caso de inadimplemento o valor devido ficará sujeito aos seguintes encargos: (a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento pela Devedora; e (c) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo e integral pagamento pela Devedora;*
6. *Penalidade em caso de rescisão antecipada: Nos termos da Escritura de Emissão de CCI e respectivo Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer uma das hipóteses de término antecipado mencionadas no item 16.1. e 16.2. do Contrato de Locação Atípica, a Devedora pagará à locadora o valor correspondente à totalidade dos aluguéis devidos pela Devedora durante todo o período remanescente para o término ordinário do prazo da locação, corrigidos monetariamente desde o último reajuste até a data de ocorrência do pagamento da indenização, em base diária. A indenização por término antecipado deverá ser paga pela Devedora à locadora em 15 (quinze) dias corridos contados da ocorrência da hipótese de término antecipado;*
7. *Forma de Pagamento: Mensal;*
8. *Data de Vencimento Final: Até a liquidação total, antecipada ou não, dos CRI; e*
9. *O local, as datas de pagamento e os valores dos Créditos Imobiliários estão discriminados na CCI, por meio das quais tais créditos são representados.*
   * 1. *Obrigação de Recompra Compulsória prevista no item 6.1. e seus subitens do Contrato de Cessão:*
10. *Valor de Recompra: Calculado na forma do subitem 6.1.4. do Contrato de Cessão, em caso de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários;*
11. *Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, com cálculo pro rata die, se necessário;*
12. *Prazo: em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pelo Interveniente, de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória previstos no subitem 6.1.1. do Contrato de Cessão; e*
13. *O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão.*
    * 1. *Multa Indenizatória devida pelo Interveniente à Fiduciária, a título de indenização, nos termos do item 7.2. e seus subitens do Contrato de Cessão:*
14. *Valor da Multa Indenizatória: Calculado na forma do subitem 6.1.4. do Contrato de Cessão;*
15. *Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, com cálculo pro rata die, se necessário;*
16. *Prazo: em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pelo Interveniente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória previstos no item 7.1. do Contrato de Cessão; e*
17. *O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão.*

*2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto no item 2.1., acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão.*

**IV - DAS RATIFICAÇÕES**

4.1. Permanecem inalteradas as demais disposições do Contrato de Alienação Fiduciária que não apresentem incompatibilidade com este Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes na mesma, a qualquer título.

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

São Paulo, [•] de setembro de 2020.

(restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

*(Página de assinaturas 1/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre GSA Investimentos de Patrimônio Ltda., Isec Securitizadora S.A., e BRL VI - Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

|  |
| --- |
| **GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.**  *Fiduciante* |
| Nome: |
| Cargo: |

*(Página de assinaturas 2/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre GSA Investimentos de Patrimônio Ltda., Isec Securitizadora S.A., e BRL VI - Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

|  |
| --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.**  *Fiduciária* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

*(Página de assinaturas 3/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre GSA Investimentos de Patrimônio Ltda., Isec Securitizadora S.A., e BRL VI - Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

|  |
| --- |
| **BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO***,* por seu administrador  BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  *Interveniente* |
| Nome: |
| Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG nº:  CPF nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF nº: |