

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

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 ("Fiduciária").

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) nos termos do *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*, formalizado em 10 de novembro de 2020, conforme aditado em 02 de dezembro de 2020 ("Compromisso de Venda e Compra"), a Fiduciante comprometeu-se a adquirir da **CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS DO INTERIOR PAULISTA S.A.**, sociedade por ações, com sede no Município de Araras, Estado de São Paulo, na Rodovia Anhanguera, Km 168, Pista Sul, Bairro Jardim Sobradinho, CEP 13602-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.207.703/0001-83 ("Devedora"), o Imóvel, conforme abaixo definido, com a finalidade única e exclusiva de alugá-lo à Devedora;
- b) na mesma data, a Fiduciante, na qualidade de locadora, e a Devedora, na qualidade de locatária, celebraram o *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais* ("Contrato de Locação Atípica"), tendo por objeto a locação do Imóvel à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 300 (trezentos) meses, contados a partir da data de lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel em favor da Fiduciante;

- c) nos termos do *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças*, formalizado em 02 de dezembro de 2020 entre a Fiduciante (na qualidade de promitente vendedora) e a Fiduciária (na qualidade de promissário compradora), a Fiduciante se comprometeu a alienar e a Fiduciária se comprometeu a adquirir os direitos aquisitivos incidentes sobre o Imóvel;
- d) a Devedora, a Fiduciante e a Fiduciária celebraram, em 03 de dezembro de 2020, o *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais e Outras Avenças* ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação"), para prever a sub-rogação da Fiduciária na posição da Fiduciante no âmbito do Contrato de Locação Atípica, com a assunção, pela Fiduciária, de todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a Fiduciante faz jus decorrentes do Contrato de Locação Atípica, ficando a Fiduciante desonerada de tais direitos e obrigações;
- e) em contraprestação à realização da aquisição e à locação do Imóvel pelo prazo mencionado acima, a Devedora comprometeu-se a pagar as parcelas da locação do Contrato de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica ("Créditos Imobiliários");
- f) por meio da formalização do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado nesta data ("Escritura de Emissão de CCI"), a Fiduciária emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, com garantia real imobiliária ("CCI");
- g) mediante a celebração, nesta data, do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), a Fiduciária cederá a totalidade dos Créditos Imobiliários ao respectivo adquirente da CCI;
- h) com o intuito de viabilizar a emissão da CCI e, consequentemente, para assegurar (i) o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação Atípica, 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 pela Fiduciária 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 da titularidade da CCI, o que inclui, mas não se limita à execução da presente garantia, 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 a alienação fiduciária do Imóvel, por meio da celebração do presente instrumento;

- i) as Partes pretendem celebrar o presente instrumento, para formalizar a constituição da alienação fiduciária do Imóvel como garantia, nos termos e condições aqui estabelecidos; e
- j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO

1.1. Objeto: Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, o imóvel objeto da matrícula nº 28.661, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Araras, Estado de São Paulo ("Imóvel"), em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado nos termos do Anexo I do presente Contrato de Alienação Fiduciária ("Alienação Fiduciária").

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1., acima, opera-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas no Contrato de Locação Atípica 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.

2.2.1. Descrição dos Créditos Imobiliários:

- a) Valor: R\$ 65.700.000,00 (sessenta e cinco milhões e setecentos mil reais), em 04 de dezembro de 2020;
- b) Valores dos aluguéis mensais: O valor estabelecido no Contrato de Locação Atípica e na Escritura de Emissão de CCI;
- c) Prazo de Locação: 300 (trezentos) meses contados a partir da data de lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel em favor da Fiduciante;
- d) Atualização Monetária: Na forma prevista na Cláusula Quarta do Contrato de Locação Atípica, o valor do aluguel 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 do aluguel;
- e) Encargos Moratórios: Nos termos do item 4.6. do Contrato de Locação Atípica, caso a Devedora deixe de pagar o aluguel na data de vencimento, 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;
- f) Penalidade em caso de rescisão antecipada: Nos termos do item 16.2. do Contrato de Locação Atípica, caso ocorra qualquer uma das Hipóteses de Término Antecipado (conforme definido no Contrato de Locação Atípica) mencionadas na Cláusula 16.1., alíneas "a" a "j", a Devedora pagará 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 desta indenização, em base diária ("Indenização por Término Antecipado"). Se o término do Contrato de Locação Atípica resultar da Hipótese de Término Antecipado mencionada na Cláusula 16.1., alínea "k" do Contrato de Locação Atípica, a Devedora pagará o valor presente líquido (apenas corrigido pela inflação desde a última correção até a data de ocorrência do pagamento desta indenização) da totalidade dos aluguéis devidos pela Devedora durante todo o período remanescente para o término ordinário do Prazo da Locação com desconto à taxa de 5% (cinco por cento) ao ano, a ser calculado de acordo com a fórmula indicada na Cláusula 16.2. do Contrato de Locação Atípica ("Indenização por Término Antecipado Concessão");

- g) Forma de Pagamento: Mensal;
- h) Data de Vencimento Final: Até a liquidação total, antecipada ou não, das Obrigações Garantidas;
e
- i) O local, as datas de pagamento e os valores dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Contrato de Locação Atípica e na CCI, por meio das quais tais créditos são representados.

2.2.2. Obrigação de Recompra Compulsória prevista no item 6.1. e seus subitens do Contrato de Cessão:

- a) Valor de Recompra: Calculado na forma do subitem 6.1.6. do Contrato de Cessão, em caso de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários;
- b) 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;
- c) Prazo: em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciária, 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
- d) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão.

2.2.3. Multa Indenizatória devida pela Fiduciária, a título de indenização, nos termos do item 7.2. e seu subitem do Contrato de Cessão:

- a) Valor da Multa Indenizatória: Calculado na forma do subitem 6.1.6. do Contrato de Cessão;
- b) 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;
- e) Prazo: em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciária, de simples notificação por escrito noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória previstos no item 7.1. do Contrato de Cessão; e
- f) 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 no Contrato de Locação Atípica e no Contrato de Cessão, dos quais este Contrato de Alienação Fiduciária é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária está devidamente descrito no Anexo I, e a presente garantia fiduciária abrange, ainda, todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas ("Garantia Fiduciária").

3.2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, a propriedade do Imóvel foi havida pela Fiduciante por força de Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nesta data, perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Título Aquisitivo").

3.3. Compromisso: A Fiduciante e a Fiduciária comprometem-se a manter o Imóvel, ora alienado fiduciariamente, em estado adequado de segurança e utilização, para as finalidades do Imóvel. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretratável que não possui qualquer objeção quanto à exploração comercial do Imóvel pela Fiduciante, desde que respeitadas a natureza, finalidade e as licenças relacionadas ao Imóvel, e desde que as atividades nele desenvolvidas não atentem os bons usos e costumes, ressalvados os atos de responsabilidade do locatário, que seguirão os termos e condições do respectivo contrato de locação.

3.4. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente alienação fiduciária estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

3.4.1. Face à emissão da CCI com garantia real imobiliária, a transferência da referida CCI implica na transferência automática da garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos dos §1º e §2º do art. 22 da Lei nº 10.931/04

3.5. Posse Direta: A posse direta fica investida à Fiduciante ou à Fiduciária, conforme o caso, segundo o Contrato de Locação Atípica, que se obriga por si e por terceiros, a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à presente garantia.

3.6. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo exigir da Fiduciante os comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições relativas ao Imóvel, com o que a Fiduciante desde já se obriga a entregar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Fiduciária.

3.7. Retenção: Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias, sendo que a realização de benfeitorias, acréscimos e/ou alterações no Imóvel, pela Fiduciante, estão desde já autorizadas pela Fiduciária, desde que não diminuam o valor do Imóvel, observadas todas as aprovações que eventualmente sejam necessárias para a realização de tais benfeitorias.

3.8. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária: A Fiduciária obriga-se, às suas expensas, a registrar este Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 90 (noventa) Dias Úteis, contados da prenotação deste Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, a qual deverá ser realizada no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento. Ao final do prazo supramencionado, a Fiduciária deverá encaminhar ao respectivo titular da CCI ("Titular da CCI") 1 (uma) via original do presente Contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como de evidência do registro da presente garantia na matrícula do Imóvel.

3.8.1. Para os fins da presente garantia real imobiliária, nos termos e para os fins do §9º do art. 18 da Lei nº 10.931/04, a instituição custodiante da CCI será responsável pela identificação do Titular da CCI e indicação deste como titular dos Créditos Imobiliários e das respectivas garantias.

3.9. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a favor da Fiduciante, a Fiduciante ou a Fiduciária deverá apresentar ao competente Cartório de Registro de Imóveis, o termo de quitação.

3.9.1. O respectivo Titular da CCI deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, substancialmente na forma da minuta constante do Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária, em até 30 (trinta) dias corridos contados da quitação integral das Obrigações Garantidas, sob pena de incidência de multa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor das Obrigações Garantidas. Fica desde já acordado que a referida multa não será aplicável se o motivo da demora na assinatura do termo de quitação não decorrer de culpa exclusiva do Titular da CCI.

3.11. Contrato de Locação: A Fiduciária, bem como o eventual Titular da CCI, neste ato, reconhecem que atualmente o Imóvel é objeto do Contrato de Locação Atípica e obrigam-se a respeitá-lo e fazer com que referido contrato seja preservado mesmo em caso de excussão da garantia fiduciária.

3.11.1. Enquanto o Contrato de Locação Atípica não estiver registrado ou averbado na matrícula do Imóvel, na hipótese de alienação do Imóvel a terceiro, concomitantemente à celebração da documentação que tenha por objeto a referida alienação, deverá ser celebrado pelo terceiro adquirente aditamento ao Contrato de Locação Atípica por meio do qual este, expressamente, se sub-roga nos direitos e obrigações da locadora no Contrato de Locação Atípica, e se obriga a respeitar a vigência da locação e todas as condições do Contrato de Locação Atípica sem qualquer alteração.

CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios

aplicáveis aos Créditos Imobiliários, tais como previstos no Contrato de Locação Atípica e/ou no Contrato de Cessão, conforme o caso, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer parcela das Obrigações Garantidas, e sem prejuízo da aplicação dos respectivos encargos moratórios, multas e/ou penalidades aplicáveis desde o referido inadimplemento, desde que observado o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento pela Fiduciante de notificação realizada pela Fiduciária ou pelo Titular da CCI, conforme o caso, dando ciência do inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ou o Titular da CCI, conforme o caso, poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

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

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pelo Titular da CCI, conforme o caso, ao Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço 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 pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;
- c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;
- d) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, observada a possibilidade de intimação “por hora certa”, nos termos do parágrafo 3º-A e 3º-B, do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, podendo ser notificado os vizinhos do imóvel da Fiduciante ou o funcionário da portaria do referido imóvel responsável pelo recebimento de correspondências quando, havendo suspeita motivada de ocultação, por duas vezes, o Oficial de Cartório de Registro de Imóveis

ou o Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante no endereço indicado sem a encontrar;

- e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida por meio da entrega ao Oficial dos Serviços de Registros de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis competentes. A entrega do cheque ao Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Titular da CCI requerer que o Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Titular da CCI, da titularidade fiduciária do Imóvel, observado o prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97.

4.4.1. Purgada a mora perante os Serviços de Registro de Imóveis competente, a garantia fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará ao Titular da CCI as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.4.2. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.5. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido em relação às Obrigações Garantidas, depois da comunicação prevista acima, bastará para a configuração da mora.

4.6. Consolidação: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá o Titular da CCI, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome do Titular da CCI, conforme o caso, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos abaixo.

4.7. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante, conforme o caso, obriga-se a:

- a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Titular da CCI, conforme o caso, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar

todas as demais medidas que o Titular da CCI possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento;

- b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Titular da CCI, conforme o caso, na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas pelo Titular da CCI, conforme o caso, para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
- c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, observado o disposto na alínea "l" do item 4.8., abaixo;
- d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- e) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel (com exceção do Contrato de Locação Atípica existente nesta data e da presente Alienação Fiduciária) em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização do Titular da CCI;
- f) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo o Titular da CCI informado por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- g) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade do Contrato de Locação Atípica, do Contrato de Cessão e deste instrumento; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
- h) dar ciência deste instrumento e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

- i) autorizar o Titular da CCI, conforme o caso, ou qualquer terceiro por ele indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 2 (dois) Dias Úteis;
- j) pagar ou fazer com que sejam pagas quaisquer multas, penalidades, juros ou custos que recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel; e
- k) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste instrumento, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente instrumento.

4.7.1. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que o Titular da CCI considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observado os termos e condições do Contrato de Locação Atípica e do Contrato de Cessão, conforme o caso.

4.8. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária e ao Titular da CCI, conforme o caso:

- a) é sociedade empresária devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato de Alienação Fiduciária e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações não violam (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem inadimplemento, nem importam em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- c) este Contrato de Alienação Fiduciária foi validamente firmado por seu representante legal, o qual tem poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato de Alienação Fiduciária uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade

com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

- d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e agirão em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária e dos demais documentos relacionados ao Contrato de Locação Atípica foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- h) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- i) não tem conhecimento de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades;
- j) o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, exceto aqueles decorrentes deste instrumento, no âmbito da operação de emissão da CCI; e
- k) não tem conhecimento de qualquer litígio, ação, demanda, arbitragem, reivindicação, audiência, investigação, Inquérito Civil ou Policial ou qualquer outro processo administrativo ou judicial em curso que possa colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento.

4.8.1. A falsidade de qualquer das declarações prestadas nesta Cláusula permitirá o Titular da CCI considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação Atípica e Contrato de Cessão, conforme o caso.

4.9. Alterações na Legislação: Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quarta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes concordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.

CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação do Imóvel: Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome do Titular da CCI em razão da não purgação da mora, nos termos e prazos do item 4.2., acima, o Imóvel deverá ser alienado pelo Titular da CCI a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á, extrajudicialmente, sempre por leilão público;
- b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Titular da CCI, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1., abaixo, ou pelo valor venal do imóvel utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o valor estabelecido no item 6.1., abaixo. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência acerca da data, local e horário de realização do leilão;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram ou ao valor venal do Imóvel utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis - ITBI, conforme alínea “b” acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo valor das Obrigações Garantidas, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97;
- d) o leilão público será anunciado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive em seu endereço eletrônico, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e) o Titular da CCI, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

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

- a) valor do Imóvel é aquele mencionado no item 6.1., abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor 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, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Titular da CCI em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (v) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo Titular da CCI, em decorrência da consolidação do pleno domínio útil pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; (vi) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já a tenha devolvido em tais condições ao Titular da CCI ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (vii) despesas com a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Titular da CCI; e
- 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; e (iii) a comissão do leiloeiro.

5.3. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel previsto no item 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior ao valor do Imóvel no primeiro leilão, ou superior ao valor da dívida, no segundo, o Titular da CCI entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, executado juntamente com as despesas descritas nas alíneas "b" e "c" do item 5.2, supra, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o Titular da CCI entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5. abaixo;
- b) poderá ser recusado pelo Titular da CCI, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas executados juntamente com as despesas, e, nesta hipótese, o Titular da CCI manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como o valor das Obrigações Garantidas será considerado extinto, e exonerada estará o Titular da CCI da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia relacionada às Obrigações Garantidas. Liquidadas ou extintas Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, o

Titular da CCI disponibilizará o respectivo termo de quitação do valor correspondente às Obrigações Garantidas;

- c) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas e as demais despesas previstas na alínea “b” acima, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, o Titular da CCI disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor das Obrigações Garantidas;

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto no item 5.4., alínea “b” acima, conforme aplicável.

5.5. Valor Superior à Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, o Titular da CCI colocará a diferença à sua disposição no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

5.6. Direito de Preferência: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Titular da CCI 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 da dívida e das despesas somados ao valor correspondente ao imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, pagos para efeito da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Titular da CCI e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive custas e emolumentos.

5.7. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, o Titular da CCI, 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 nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada (i) a consolidação da plena propriedade em nome do Titular da CCI, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ou (ii) 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 nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste instrumento.

5.8. Alteração de Legislação: Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes concordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.

5.9. Valor Inferior ao das Obrigações Garantidas: As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irreatável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular do Imóvel por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o artigo 27, Parágrafo 2º-B da Lei nº 9.514/97, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que o Titular da CCI ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade pessoal da Fiduciante pelo integral cumprimento das Obrigações Garantidas em favor do Titular da CCI, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor do Imóvel: O valor do Imóvel para fins de leilão ("Valor para Fins de Leilão") é de R\$ 35.924.523,44 (trinta e cinco milhões, novecentos e vinte e quatro mil, quinhentos e vinte e três reais e quarenta e quatro centavos), vinculado a 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas, apurado com base no valor do crédito atribuído ao Imóvel.

6.1.1. O Valor para Fins de Leilão, definido nos termos do item 6.1., acima, será corrigido, para fins de leilão, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, entre a data da assinatura do presente instrumento e o mês imediatamente anterior ao início do procedimento de excussão desta garantia fiduciária.

6.1.2. As Partes reiteram o princípio de boa-fé que deve prevalecer nas relações jurídicas, de forma que buscarão, por meio dos critérios definidos neste Contrato de Alienação Fiduciária, o valor do Imóvel mais justo e próximo ao seu valor de mercado.

6.1.3. Caso o Valor do Imóvel definido nos termos do item 6.1., acima, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão de bens imóveis - ITBI, este último será considerado como o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

CLÁUSULA SÉTIMA – CONDIÇÕES GERAIS

7.1. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, o Titular da CCI, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário indenização paga pelo Poder Expropriante, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, devendo restituir à Fiduciante o valor que ultrapassar o saldo das Obrigações Garantidas.

7.1.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for inferior ao valor

das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo de imediato.

7.2. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, 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.

7.3. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.3. Despesas: A Fiduciária responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, 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, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.3.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Garantia Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

7.4. Comunicações: Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes.

Para a Fiduciante:

GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.,

Rua Traipu, nº 542, 3º andar, Pacaembu

São Paulo - SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian

Telefone: (11) 98315-5943

E-mail: gasdourian@gmail.com

Para a Fiduciária:

BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Sérgio Dias / Daniela Bonifácio

Telefone: (11) 3133-0350

E-mail: fii@brltrust.com.br

7.7. Dias Úteis: Para fins do disposto no presente instrumento, "Dia Útil": significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais.

7.8. Assinatura Digital. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

CLÁUSULA OITAVA – FORO

8.1. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca do Imóvel para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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, 04 de dezembro de 2020.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre GSA Investimentos de Patrimônio Ltda. 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 2/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre GSA Investimentos de Patrimônio Ltda. 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.

Fiduciária

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº:

CPF nº:

Nome:

RG nº:

CPF nº:

ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da matrícula nº 28.661, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Araras, Estado de São Paulo, conforme a seguir descrito e caracterizado;

"IMÓVEL: Uma propriedade, contendo um prédio próprio para comércio e serviços para dentro do alinhamento predial da Marginal da Via Anhanguera, sem número, situada nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, destacada do lote nº 17, do Núcleo São Joaquim, no lugar denominado Jardim Sobradinho, com a área total de 11.250,00 metros quadrados, com as medidas e confrontações seguintes:- tem início esta descrição no ponto B, localizado junto a cerca de divisa de Pirassuvema S.A.,- Ind. e Com., Cimeí e Via Marginal da Rodovia Anhanguera; daí segue por esta cerca tomando rumo 08°06'SO e uma distância de setenta e cinco metros, - (75,00), encontrando o ponto 09;- daí deflete à esquerda, confrontando com propriedade da Pirassuvema S.A. Ind. Com.;- toma o rumo de 79°00'SE à uma distância de cento e cinquenta metros (150,00), até o ponto 08;- daí deflete à esquerda, com o mesmo confrontante, tomando o rumo de 08°06'NE, à uma distância de setenta e cinco metros (75,00), até encontrar o ponto 07;- daí deflete à esquerda, confrontando com propriedade da Cimeí, tomando o rumo 79°00'NO, a uma distância de cento e cinquenta metros (150,00), encontrando o ponto B, onde teve início esta descrição.-Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº 11.6.22.14.001."

ANEXO II – MODELO DO TERMO DE QUITAÇÃO E DE LIBERAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

[Denominação Social], [Qualificação], neste ato representada na forma de seu [Contrato/Estatuto] Social por [•] e [•], na qualidade de credora fiduciária da garantia constituída por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em [•] de [•] de [•], por **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 ("Fiduciante"), formaliza, neste ato, e na melhor forma de direito a **liberação da alienação fiduciária sobre o imóvel devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº [•], do [•]º Cartório de Registro de Imóveis de [•], registrada sob o nº R.[•], em virtude** da quitação integral das obrigações garantidas pela referida garantia fiduciária.

Dessa forma, fica a Fiduciante, a partir desta data, devidamente autorizada a levar este termo de liberação ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de formalizar a liberação da garantia, nos termos aqui estabelecidos.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

[•]



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z8DS6-NBR7L-F2PFK-PFZWR

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Gustavo Sanchez Asdourian (CPF 222.163.988-02)

Rodrigo Martins Cavalcante (CPF 169.132.578-30)

Sérgio Luiz Verardi Dias (CPF 222.186.658-40)

Roberta Ferreira Camargo (CPF 405.248.978-08)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z8DS6-NBR7L-F2PFK-PFZWR>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>