

1
/

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

Celebram este “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia” (“Contrato”):

I. como terceira garantidora e outorgante da garantia fiduciária:

SOBRAPAR– SOCIEDADE BRASILEIRA DE ORGANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 42.291.021/0001-53, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Venâncio Flores, nº 305, sala 1002 (parte), neste ato representada nos termos de seu contrato social e identificada na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Garantidora” ou “Outorgante”);

II. como agente fiduciário, nomeado na Escritura (conforme definido abaixo), representando os outorgados, ou seja, a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) (“Debenturistas”):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente constituído(s) na forma de seu estatuto social e identificado(s) na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Agente Fiduciário” ou “Outorgado”); e

III. como devedora:

GASTER PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Rainha Guilhermina, nº 75, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 10.512.581/0001-02 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3002.8908-9, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Devedora” ou “Companhia”);

2
M

Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da Segunda Emissão da Gaster Participações S.A.”, celebrado em 13 de novembro de 2017, entre a Companhia e o Agente Fiduciário, com a interveniência de terceiros (“Escritura Original”), conforme aditado em 21 de junho de 2018 pelo “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da Segunda Emissão da Gaster Participações S.A.” (“Primeiro Aditamento”) e nesta data pelo “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da Segunda Emissão da Gaster Participações S.A.” (“Segundo Aditamento” e, em conjunto com a Escritura Original e o Primeiro Aditamento, “Escritura”).

A Garantidora, o Outorgado e a Devedora são doravante denominados, individualmente de “Parte” e, conjuntamente, “Partes”.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Companhia, por meio da Escritura, emitiu 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, da segunda emissão da Companhia, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), totalizando, portanto, R\$ 245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (“Debêntures”);
- (B) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), foram constituídas as Garantias (conforme definido na Escritura), nos termos da Escritura e dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura); e
- (C) em 20 de setembro de 2019, foi realizada assembleia geral de Debenturistas (“AGD”), na qual foi aprovada a constituição de determinadas garantias reais adicionais para a Emissão, dentre elas, a presente Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo);

RESOLVEM as Partes celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

M
4
2
er

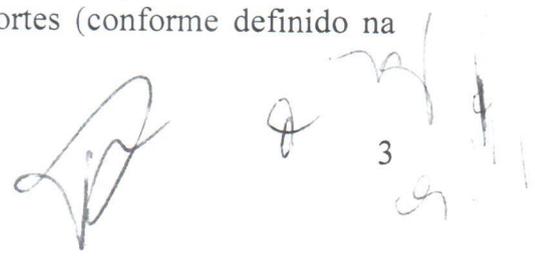
3
M

1. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

1.1 Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento da Parcela Garantida, a Outorgante, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei Federal nº 9.514/1997, com as alterações da Lei Federal nº 13.465/2017 (“Lei 9.514”), aliena e transfere ao Outorgado a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta do imóvel objeto da matrícula nº 72.296 do 2ª Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, cujas medidas e confrontações estão melhor definidas na referida matrícula, a qual consta do **Anexo I** a este Contrato (“Imóvel”), de titularidade da Outorgante, incluindo os respectivos acessórios, benfeitorias, frutos, rendimentos, alugueis, edificações, pertenças, bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, existentes e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de ter sido ou não averbado na matrícula junto ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente (“Alienação Fiduciária de Imóvel”), sendo certo que a posse direta do Imóvel permanecerá com a Outorgante, tudo isso em conformidade com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 9.514, conforme alterada.

1.1.1 Para os fins deste Contrato:

- I. “Alienação Fiduciária de Imóvel” significa a presente alienação fiduciária de imóvel.
- II. “Avaliação” significa a avaliação do Imóvel, constante de laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis, realizada, às expensas da Devedora, por empresa de avaliação dentre Brasil Brokers Participações S.A., Julio Bogoricin Imóveis Grande Rio Ltda. e Lopes – LPS Brasil, Consultoria de Imóveis S.A.
- III. “Contrato” significa o presente Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia.
- IV. “Documentos das Obrigações Garantidas” significam a Escritura, este Contrato, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Shopinvest (conforme definido na Escritura), o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações João Fortes (conforme definido na


3

4
4

Escritura), o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Corrente Vinculada (conforme definido na Escritura), o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas FIDC (conforme definido na Escritura), o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 86.055 (conforme definido na Escritura), o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas Sobrapar (conforme definido na Escritura) e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Apartamento 201 (conforme definido na Escritura).

- V. "Obrigações Garantidas" significam (a) as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Companhia e pelos Fiadores, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração, dos Encargos Moratórios e dos demais encargos, relativos às Debêntures em circulação, à Escritura de Emissão e aos demais Documentos das Obrigações Garantidas, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Parcial Obrigatória, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, de Amortização Antecipada Facultativa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão; (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia e/ou por qualquer dos Garantidores nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (c) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham a desembolsar nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias.
- VI. "Parcela Garantida" significa a parcela do valor das Obrigações Garantidas garantida pelo Imóvel, atualizado, se for o caso, em decorrência de uma Avaliação do Imóvel, conforme prevista neste Contrato.
- 4

1.1.2 As Partes estabelecem, ainda, de comum acordo, que:

- I. todos os respectivos acessórios, benfeitorias, frutos, rendimentos, alugueis, edificações, pertenças, bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, existentes e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido ou não averbados na respectiva matrícula junto ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, incorporar-se-ão automaticamente ao Imóvel e ao seu respectivo valor, independentemente de qualquer formalidade, recaindo sobre o Imóvel a Alienação Fiduciária de Imóvel, não podendo a Outorgante e/ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto for;
- II. a Outorgante terá a posse direta do respectivo Imóvel, tendo direito à livre utilização do Imóvel por sua conta e risco, e o Outorgado terá a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta do Imóvel;
- III. caso a Outorgante decida locar, arrendar ou dar em comodato o Imóvel, a Outorgante se obriga, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a dar conhecimento ao respectivo locatário, arrendatário ou comodatário dos termos e condições deste Contrato, bem como a incluir no contrato de locação que o locatário também toma conhecimento de que: (a) o Outorgado possui a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta do Imóvel; (b) eventual indenização por benfeitorias, de qualquer espécie ou natureza, passará a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto; (c) sujeitar-se-á aos efeitos da ação de reintegração na posse prevista no artigo 30 da Lei 9.514, independentemente de sua citação ou intimação; (d) inexistirá qualquer direito de preferência e/ou de continuidade da locação, caso ocorra a consolidação da propriedade plena em favor do Outorgado e/ou a alienação do Imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial; (e) será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o Outorgado ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação do Imóvel por prazo superior a 1 (um) ano, sem a concordância por escrito do Outorgado;
- IV. a Alienação Fiduciária de Imóvel não implicará a transferência, para o Outorgado, de qualquer das obrigações ou responsabilidades relacionadas ao Imóvel, que são e permanecerão da Outorgante;

  5 

- 6
/
- V. quaisquer tributos, taxas, contribuições, encargos, multas e despesas, de qualquer natureza, ordinários ou extraordinários, presentes e futuros, com relação ao Imóvel, incluindo despesas com licenciamento, regularização, manutenção, segurança, conservação, prêmios de seguro, taxas de condomínio, contas de energia elétrica, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Outorgante, que deverá apresentar os comprovantes de quitação sempre que solicitada pelo Outorgado;
- VI. para os fins dos Documentos das Obrigações Garantidas e do disposto na legislação aplicável, não obstante a Parcela Garantida das Obrigações Garantidas garantida pelo Imóvel, a Companhia e os Garantidores sempre permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que exceder a Parcela Garantida após a excussão do respectivo Imóvel, sendo que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Outorgante e dos Garantidores, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial;
- VII. o Outorgado fica, desde já, desobrigado de efetuar qualquer tipo de pagamento e/ou realizar qualquer ação de ajuste/correção referente ao Imóvel durante a vigência deste Contrato, não recaindo sobre o Outorgado qualquer responsabilidade nesse sentido.

1.2 A Alienação Fiduciária de Imóvel permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre os seguintes eventos:

- I. a integral quitação das Obrigações Garantidas; ou
- II. no caso de inadimplemento da Companhia, a integral excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que o Outorgado tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva e incontestável.

1.2.1 Ocorrendo o evento previsto na Cláusula 1.2 acima, inciso I, o Outorgado deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de tal evento, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, da Lei 9.514, enviar à Outorgante termo de liberação, (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando a Outorgante a averbar a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio de averbação nesse sentido no Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel.

+ 6



1.2.2 O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de quitação pelo Outorgado nos termos previstos neste Contrato.

1.3 Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

I. valor principal: 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, totalizando, portanto, R\$245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor das Obrigações Garantidas");

II. data de emissão: para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é 13 de novembro de 2017 ("Data de Emissão");

III. prazo e data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura, o prazo das Debêntures será de 2 (dois) anos, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2019 ("Data de Vencimento");

IV. taxa de juros: juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de sobretaxa de 2.5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

V. forma de pagamento:

(a) principal (Valor Nominal Unitário): sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo,



2
M

Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Parcial Obrigatória, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, Amortização Antecipada Facultativa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais, vencendo-se a primeira em 13 de maio de 2019, sendo que esta primeira parcela foi parcialmente amortizada em 10 de maio de 2019, tendo sido o saldo remanescente da primeira parcela incorporado ao Valor Nominal Unitário, por força da deliberação aprovada em Assembleia Geral de Debenturistas ocorrida em 08 de maio de 2019, e a segunda parcela na Data de Vencimento.

(b) Remuneração: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura, a Remuneração será paga em 2 (duas) parcelas, vencendo-se a primeira em 13 de maio de 2019, sendo que esta primeira parcela foi parcialmente paga em 10 de maio de 2019, tendo sido o saldo remanescente da primeira parcela incorporado ao Valor Nominal Unitário, por força da deliberação aprovada em Assembleia Geral de Debenturistas ocorrida em 08 de maio de 2019, e a segunda parcela na Data de Vencimento;

- VI. encargos moratórios: incidirão (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”), sobre todos e quaisquer valores em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e
- VII. local de pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos nos termos da Escritura e/ou dos Contratos de Garantia serão realizados (a) pela Companhia, no tocante a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3; (b) pela Companhia, nos demais casos, por meio do Escriturador ou na sede da Companhia, conforme o caso; ou (c)

M

pelos Garantidores, pela João Fortes e/ou pelo FIDC, ou na hipótese de o pagamento advir das Contas Vinculadas, o Agente Fiduciário deverá transferir os recursos mantidos nas Contas Vinculadas, sendo que o fará por conta e ordem da Companhia; em qualquer caso, por meio do Escriturador ou na respectiva sede ou domicílio, conforme o caso.

- 1.4 O Outorgado não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizado, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno e/ou do uso, vez que é proprietário fiduciário do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.
- 1.5 Quaisquer valores eventualmente pagos pelo Outorgado com relação aos tributos sobre o Imóvel e prêmios de seguro nos termos das apólices de seguro que a Devedora e a Outorgante deixarem de pagar quando devidos, bem como quaisquer outros montantes pagos pelo Outorgado a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (incluindo, mas não apenas, honorários e despesas de peritos, contratados em patamares razoáveis) serão reembolsados pela Devedora e pela Outorgante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados após o recebimento de solicitação do Outorgado nesse sentido, devidamente acompanhada dos respectivos comprovantes dos valores a serem reembolsados. A Devedora e a Outorgante pagarão ao Outorgado juros de mora sobre tal montante para cada dia de atraso, até a data em que o montante seja integralmente reembolsado, à taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.
- 1.6 O Outorgante se compromete a enviar, mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis do pagamento, todos os comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais, tributários e condominiais ao Outorgado.

2. APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

- 2.1 Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora se obriga, às suas expensas, a:
- I. em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura deste Contrato, entregar ao Outorgado cópia do protocolo de pedido de registro deste Contrato perante Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel;

AV
/

II. em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura deste Contrato, entregar ao Outorgado:

(a) via original deste Contrato registrado perante o Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel; e

(b) via original da certidão da matrícula ou da certidão de ato praticado na matrícula do Imóvel, em qualquer dos casos emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel, contendo o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.

III. no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, entregar ao Outorgado cópia do protocolo de pedido de averbação do respectivo aditamento a este Contrato perante o Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel; e

IV. no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, entregar ao Outorgado:

(a) via original do respectivo aditamento a este Contrato averbado perante o Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel; e

(b) via original da certidão da matrícula ou da certidão de ato praticado na matrícula do Imóvel, em qualquer dos casos emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel, contendo a averbação do aditamento.

2.1.1 O prazo de 60 (sessenta) dias previsto nos incisos II e IV da Cláusula 2.1 poderá ser prorrogado pelo tempo necessário ao cumprimento de eventuais exigências impostas pelo Registro de Imóveis, para registro do presente Contrato, desde que a Outorgante seja diligente no seu cumprimento.

2.1.2 A Devedora se obriga, às suas expensas, a cumprir qualquer exigência que venha a ser aplicável à constituição da presente garantia.

2.2 A Outorgante, desde já, autoriza o Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel a registrar a Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como a realizar a expedição da certidão de inteiro teor do ato praticado em razão do ora ajustado, o que faz com fundamento no artigo 16, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.015, 31 de dezembro de 1973, conforme alterada (“Lei 6.015”). Ademais, a

A

11
11

Outorgante requer ao Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel que sejam praticados todos os atos registrais possíveis, e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Contrato, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrais possíveis, independentemente de requerimento expreso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

- 2.2.1 Caso o Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel faça algum tipo de exigência ao registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora se obriga a manter as prenotações da Alienação Fiduciária de Imóvel válidas e em vigor até que sejam sanadas as eventuais exigências e possibilitado o registro desta garantia com a prioridade que lhe asseguram os artigos 182, 183, 186 e 191 da Lei 6.015.
- 2.2.2 Todos os custos e emolumentos relativos ao registro da Alienação Fiduciária de Imóvel e dos seus eventuais aditamentos, se houver, no Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel, deverão ser suportados integralmente pela Devedora, isentando o Outorgado de qualquer responsabilidade nesse sentido, em relação a este Contrato e/ou a qualquer de seus aditamentos.
- 2.3 A Outorgante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nomeia a Devedora sua procuradora, para, visando ao cumprimento das obrigações a que se refere a Cláusula 2.1 acima (e subcláusula), representá-la perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em seu nome, (i) praticar atos perante o Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação da Alienação Fiduciária de Imóvel, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (ii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato.
- 2.4 A Outorgante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nomeia o Outorgado seu procurador, para, caso não seja cumprida qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 2.1 acima (e subcláusula), representá-la perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em seu nome, (i) praticar atos perante o Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação da Alienação Fiduciária de Imóvel, assinando formulários, pedidos

12
/

e requerimentos; e (ii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato em conformidade ao deliberado e aprovado na AGD.

- 2.4.1 Os mandatos outorgados pela Outorgante, nos termos das Cláusulas 2.3 e 2.4 acima, o são pelo maior prazo permitido pelo contrato social, obrigando-se a Outorgante a renová-lo, nos exatos termos das Cláusulas 2.3 e 2.4 acima, em instrumento apartado, conforme modelo previsto no **Anexo II** a este Contrato, ou por meio de aditamento a este Contrato, de acordo com o respectivo contrato social, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias do término de tal prazo para o maior prazo permitido por seu contrato social e, assim, sucessivamente, durante o prazo de vigência desta garantia.
- 2.4.2 Para fins do disposto no inciso "x" do artigo 11 da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro 2016, conforme alterada, o Imóvel representa, na data de assinatura deste Contrato, o valor total de R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).

3. EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

3.1 Na ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento das Obrigações Garantidas na Data de Vencimento, sem os respectivos pagamentos, a Devedora será intimada, pelo Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel, a pagar, no prazo de até 15 (quinze) dias, o saldo devedor das Obrigações Garantidas, incluindo eventuais tributos e despesas de cobrança e de intimação.

3.2 Para tanto, as Partes declaram e concordam que haverá o prazo de carência de 1 (um) dia para a expedição da intimação pelo Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514. Se constatado que a Devedora se encontra em local incerto e não sabido, caberá ao Oficial promover sua intimação por edital, nos termos do parágrafo 4º do referido artigo 26 da Lei 9.514.

3.3 Purgada a mora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis (reserva bancária), em valor correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas no prazo a que se refere a Cláusula 3.1 acima, convalescerá este Contrato, caso em que, nos 3 (três) dias subsequentes, o Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel entregará ao Outorgado as importâncias recebidas, deduzidas as despesas do Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel.

- 13
/
- 3.4 Decorrido o prazo a que se refere a Cláusula 3.1 acima sem a purgação da mora em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis (reserva bancária), em montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, o Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel, da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Outorgado, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*.
- 3.5 A Outorgante pode, com a anuência dos Debenturistas, por intermédio do Outorgado, dar seu direito eventual ao Imóvel em pagamento da Parcela Garantida das Obrigações Garantidas, dispensados os procedimentos previstos nas Cláusulas 3.6 a 3.12 abaixo.
- 3.6 Consolidada a propriedade em nome do Outorgado, o Imóvel será alienado a terceiros, da seguinte forma:
- I. a alienação se fará sempre por público leilão extrajudicial;
 - II. o primeiro público leilão se realizará dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade do Imóvel em nome do Outorgado; e
 - III. o segundo público leilão, se necessário, realizar-se-á nos 15 (quinze) dias seguintes contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, o Outorgado, o direito de proceder, às expensas da Outorgante, a uma nova Avaliação do Imóvel.
- 3.7 Os dois leilões públicos serão objeto de edital único, que será publicado, por 3 (três) dias, em jornal de grande circulação no município onde se situar o Imóvel, sem prejuízo de outros meios de comunicação indicados pelo Outorgado, com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data prevista para realização do primeiro leilão, devendo o primeiro leilão ser realizado no prazo a que se refere a Cláusula 3.5 acima, inciso II.
- 3.8 Para os fins do disposto no parágrafo 2º-A do artigo 27 da Lei 9.514, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados à Devedora e à Garantidora mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo deste instrumento e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio de endereços eletrônicos detidos pela Devedora, desde que com confirmação não automática de recebimento pela Devedora.
- 13

14
M

- 3.9 Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao Valor do Imóvel (conforme definido abaixo), será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes contados da data do primeiro leilão.
- 3.10 Para fins de demonstração de pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514, conforme incluído pela Lei Federal nº 13.456/2017, as Partes ora declaram que o Valor do Imóvel não será inferior ao respectivo valor venal e/ou valores que poderão ser utilizados pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, que será exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Outorgado, uma vez que reconhecem que estes últimos serão os valores mínimos para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão. No segundo público leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida (conforme definido abaixo) e das Despesas (conforme definido abaixo). Não sendo oferecido lance no valor mínimo aqui estabelecido, aplicar-se-á o disposto na Cláusula 3.14 abaixo.
- 3.11 Para os fins dos leilões extrajudiciais a que se referem as Cláusulas 3.7 e 3.10 acima e para todos os fins da Lei 9.514, considera-se, com relação ao Imóvel:
- I. “Dívida”: o valor da Parcela Garantida, acrescido dos seguintes valores relativos ao Imóvel:
- (a) despesas dos prêmios de seguro sobre o respectivo Imóvel vencidos e não pagos até a data do leilão;
 - (b) despesas de condomínio vencidas e não pagas até a data do leilão;
 - (c) despesas de contas de água, energia elétrica e gás vencidas e não pagas até a data do leilão;
 - (d) Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o respectivo Imóvel, vencidos e não pagos até a data do leilão;
 - (e) imposto de transmissão e, se for o caso, laudêmio, que eventualmente tenham sido pagos em decorrência da consolidação da plena propriedade do respectivo Imóvel; e

9

15

(f) despesas com a consolidação da propriedade do respectivo Imóvel em nome do Outorgado incluindo despesas relativas ao pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*; e

II. “Despesas”: o valor correspondente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão para venda do respectivo Imóvel, compreendidos, entre outros:

(a) os encargos e custas de intimação da Outorgante e da Devedora;

(b) os encargos e custas com registros;

(c) os encargos e custas com publicação dos editais;

(d) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pelo Outorgado, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(e) a comissão do leiloeiro.

III. Valor do Imóvel:

3.12 Para fins fiscais, de registro e de venda em primeiro leilão público, as partes convencionam que o valor de avaliação de mercado do Imóvel, incluindo as atuais benfeitorias e acessões, é, nesta data, de R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), conforme valores praticados pelo mercado (especialmente no caso de leilões extrajudiciais), características geoeconômicas da região onde o Imóvel se encontra localizado, taxas mínimas de atratividade praticadas pelo mercado e método de avaliação de acordo com as normas de avaliação vigentes (“Valor do Imóvel”).

3.13 O Outorgado poderá requerer a revisão do valor de avaliação do Imóvel, até a venda em público leilão, no caso de consolidação da propriedade fiduciária em seu favor, nos termos deste Contrato. Nesta hipótese, a Devedora deverá apresentar laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada e de reconhecida idoneidade, contratada às suas expensas e pré-aprovada pelo Outorgado.

3.14 Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da Dívida e das Despesas reajustado até aquela data ou, ainda, se não

16
[Handwritten signature]

houver lançador, o Outorgado poderá, a seu exclusivo critério, promover a realização de novo(s) leilão(ões) ou se manter de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, adjudicando o Imóvel pelo valor da Avaliação.

- 3.15 Se o valor da Avaliação do Imóvel, de adjudicação e/ou de arrematação do Imóvel por terceiros, em leilão, ou pelo Outorgado após o segundo leilão negativo, for inferior ao valor da Dívida e das Despesas reajustado, fica certo e ajustado que o Outorgado ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Outorgante e/ou Devedora.
- 3.16 Desta forma, as Partes concordam e pactuam, livremente e em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável, que, se o Valor do Imóvel, de adjudicação e/ou de arrematação do Imóvel por terceiros, em leilão, ou pelo Outorgado após o segundo leilão negativo, for inferior ao Valor das Obrigações Garantidas devidas reajustado:
- (a) as Obrigações Garantidas não serão consideradas extintas; e
 - (b) que, com base no princípio da autonomia da vontade, renunciam as Partes à aplicação dos parágrafos 5º e 6º do artigo 27 da Lei 9.514 a este Contrato, o que fazem como partes diligentes, plenamente suficientes e capazes para realizar a presente operação, cada qual assessorada juridicamente, afastadas situações de hipossuficiência, vulnerabilidade, estado de perigo ou lesão.
- 3.17 O Outorgado poderá optar por executar a presente garantia em relação a parte de qualquer das Obrigações Garantidas, sem que isso implique quitação do restante das Obrigações Garantidas ou de outros valores eventualmente devidos pela Devedora ao Outorgado.
- 3.18 Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, o Outorgado entregará à Outorgante a importância que sobejar, se houver, compreendendo-se nela o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da Dívida e das Despesas, fato esse que importará recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 516 do Código Civil.
- 3.19 Em virtude do objetivo da garantia ora constituída e considerando o conhecimento das Partes sobre os institutos aqui tratados, a Outorgante renuncia expressamente ao direito previsto no parágrafo 5º do artigo 27 da

[Handwritten signature] 16
[Handwritten signature]

12
M

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, sendo certo que, caso o maior lance oferecido no segundo público leilão não seja suficiente para quitação da Parcela Garantida, responderá a Outorgante pelo restante do valor devido, não ficando exonerada do pagamento desta diferença que ora é reconhecida como devida.

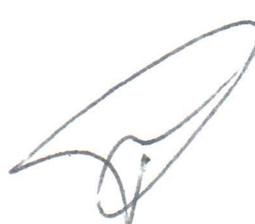
- 3.20 Conforme previsto no artigo 27, parágrafo 7º, da Lei 9.514, se o Imóvel estiver, no todo ou em parte, locado, arrendado ou dado em comodato, a locação, o arrendamento ou o comodato, conforme o caso, poderá ser denunciado com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do Outorgado, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Outorgado.
- 3.21 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Alienação Fiduciária de Imóvel com as demais garantias previstas na Escritura, podendo o Outorgado, a seu exclusivo critério, executar ou executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, de forma simultânea ou não, em qualquer ordem, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas.
- 3.22 A Companhia e a Outorgante se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com o Outorgado em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 3, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução do Imóvel.

4. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA E DA OUTORGANTE

- 4.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, a Devedora e a Outorgante se obrigam a:
- I. obter e manter válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a celebração deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas de que sejam parte e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas; (b) a validade ou exequibilidade dos Documentos das Obrigações Garantidas de que sejam parte; e (c) o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas;

18
M

- II. manter a Alienação Fiduciária de Imóvel existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- III. mediante solicitação por escrito do Outorgado, praticar quaisquer atos e firmar todos e quaisquer documentos necessários, às suas custas, para preservar todos os direitos e poderes atribuídos ao Outorgado em decorrência da Alienação Fiduciária de Imóvel;
- IV. dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- V. manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal) e ambiental, relacionadas ao Imóvel e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relacionadas ao imóvel, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- VI. combater, às suas expensas, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, fato ou circunstância, inclusive apresentando defesa em qualquer ação, procedimento administrativo ou processo judicial, que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária de Imóvel. o Imóvel, este Contrato e, no caso da Devedora, qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar o Outorgado, por escrito, sobre qualquer evento a que se refere este inciso no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua ciência;
- VII. permanecer na posse e guarda dos documentos que representam o Imóvel e todos os demais documentos relacionados ao Imóvel, incluindo as certidões de matrículas, as escrituras e documentos de título aquisitivo, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de depositárias desses documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los e conservá-los, e a exibi-los ou entregá-los ao Outorgado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou ao juízo competente, no prazo por este determinado;



- 19
T
- VIII. conservar o Imóvel em perfeitas condições de uso e funcionamento, exceto pelo desgaste normal decorrente do uso;
 - IX. defender o Imóvel da turbação e esbulho de terceiros;
 - X. na ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento das Obrigações Garantidas na Data de Vencimento sem os respectivos pagamentos, não obstar quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme estabelecido neste Contrato;
 - XI. não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar, restringir ou afetar, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato ou na legislação aplicável; e

4.2 Ainda, a Outorgante se obriga a:

- I. pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente ao Imóvel, mantendo em dia todos os tributos incidentes, seja em virtude de novas disposições legais e regulamentares, seja por interpretação das existentes, exibindo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, quando solicitados previamente por escrito pelo Outorgado, os comprovantes de cada pagamento;
- II. autorizar que o Outorgado, ou qualquer terceiro por este indicado, inspecione o Imóvel e toda a documentação relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 5 (cinco) Dias Úteis;
- III. com relação ao Imóvel e/ou qualquer dos direitos a este inerentes, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste instrumento, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento, instituir usufruto ou fideicomisso ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência,

20
M

encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus") (exceto pela Alienação Fiduciária de Imóvel), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, exceto se previamente autorizada por escrito pelo Outorgado.

5. DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do Imóvel durante a vigência deste Contrato, o Outorgado será o beneficiário da indenização paga pelo poder expropriante, observado que:

- I. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento da notificação relativa à desapropriação, a Outorgante e a Companhia deverão comunicar o Outorgado nesse sentido;
- II. se a desapropriação for total, os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel deverão ser integralmente descontados do saldo devedor das Obrigações Garantidas; e
- III. se a desapropriação for parcial:
 - (a) desde que, cumulativamente, (i) não esteja em curso qualquer inadimplemento neste Contrato e/ou em qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas; e (ii) não esteja em curso qualquer Evento de Inadimplemento, os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel objeto da desapropriação parcial estarão liberados para recebimento pela Outorgante; e
 - (b) se, alternativamente, (i) estiver em curso qualquer inadimplemento deste Contrato e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas; ou (ii) estiver em curso qualquer Evento de Inadimplemento, os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel objeto da desapropriação parcial deverão ser recebidos pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e

permanecerão retidos em conta corrente indicada pelo Agente Fiduciário até que sejam, a critério exclusivo dos Debenturistas, observados os termos dos Documentos das Obrigações Garantidas, liberados para recebimento pela Outorgante.

21
M

6. SEGURO DO IMÓVEL

- 6.1 A Outorgante e a Devedora se obrigam a, durante a vigência deste Contrato, segurar e manter segurados, às suas expensas, o Imóvel, com uma seguradora de renome e idônea, por valor não inferior ao seu valor de mercado, contra riscos que possam afetar o Imóvel, de forma a causar danos, reduzir seu valor ou destruí-los, e fazer com que a seguradora nomeie o Outorgado, como beneficiário, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel sejam pagos ao Outorgado.
- 6.2 A Outorgante e/ou a Devedora se obrigam a (i) entregar ao Outorgado cópia autenticada da apólice de seguro no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de celebração deste Contrato; (ii) entregar ao Outorgado comprovação de que ele foi nomeado beneficiário da apólice de seguro, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados data de celebração deste Contrato; (iii) entregar ao Outorgado a renovação da apólice do seguro no prazo de até 30 (trinta) dias da data de seu vencimento, observado que tal apólice do seguro deverá ter sido devidamente renovada; e (iv) pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao seguro do Imóvel, apresentando ao Outorgado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, os comprovantes desse pagamento.
- 6.3 O Outorgado não terá qualquer responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na contratação ou na renovação do seguro, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.
- 6.4 Na ocorrência de qualquer sinistro com relação ao Imóvel:
- I. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ocorrência do sinistro, a Outorgante e/ou a Devedora se obrigam a comunicar o Outorgado e a seguradora sobre a ocorrência do sinistro;
 - II. no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de ocorrência do sinistro:



2


- 
- (a) se o sinistro for parcial, a Outorgante e/ou a Devedora se obrigam a iniciar as obras de reparação do Imóvel objeto do sinistro parcial, caso em que o Outorgado deverá liberar os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel, exclusivamente para a realização do conserto ou da reposição, conforme o caso; ou
- (b) se o sinistro for total, será aplicado, no caso, as disposições da Cláusula 6.5 abaixo.

(a) se o sinistro for parcial, a Outorgante e/ou a Devedora se obrigam a iniciar as obras de reparação do Imóvel objeto do sinistro parcial, caso em que o Outorgado deverá liberar os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel, exclusivamente para a realização do conserto ou da reposição, conforme o caso; ou

(b) se o sinistro for total, será aplicado, no caso, as disposições da Cláusula 6.5 abaixo.

6.5 Caso a Outorgante e/ou a Devedora deixem de observar o disposto na Cláusula 6.4 acima, sem prejuízo da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, o Outorgado, na qualidade de beneficiário do seguro do Imóvel receberá a indenização paga pela(s) seguradora(s), aplicando tais recursos para a quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Outorgante.

6.6 A Outorgante, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, constitui o Outorgado seu bastante procurador, para receber todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagos pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel, aplicando tais valores na quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Outorgante.

7. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DA OUTORGANTE

7.1 A Companhia e a Outorgante neste ato declaram que:

I. são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações e sociedade limitada, respectivamente, de acordo com as leis brasileiras;

II. estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

III. os representantes legais que assinam este Contrato têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir as obrigações

23
M

aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- IV. este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Outorgante e da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. exceto pelo disposto neste Contrato, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento deste Contrato;
- VI. a celebração, os termos e condições deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o contrato social da Outorgante ou o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Outorgante ou a Companhia sejam partes e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Outorgante ou a Companhia sejam partes e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Outorgante ou da Companhia, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Outorgante ou a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Outorgante ou a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
- VII. estão adimplentes com o cumprimento das respectivas obrigações constantes deste Contrato, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- VIII. estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;



9

23

M
er.

24
/

- IX. observam, assim como seus Controladores, Controladas e coligadas, e seus respectivos gerentes, conselheiros, diretores e funcionários, em todos os seus aspectos relevantes, toda e qualquer obrigação decorrente da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei Anticorrupção") ou qualquer outra lei anticorrupção aplicável;
- X. assim como qualquer dos administradores da Outorgante e da Companhia, terceiros que mantenham, de qualquer forma, relação com a mesma, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou benefício dos Controladores, Controladas e/ou sociedades sob o mesmo controle da Companhia ou da Companhia ("Afiladas"): (i) não usaram os seus recursos e/ou das Afiladas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) não fizeram qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando a, Lei Anticorrupção; ou (iv) não fizeram qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;
- XI. estão em dia com o cumprimento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- XII. possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;
- XIII. inexistem, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer

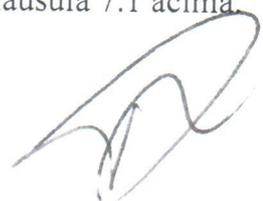
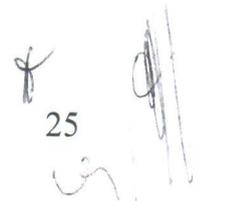
 24

25
M

dos casos deste inciso, (i) que possa causar um impacto adverso relevante, assim entendido como sendo efeito que determine contingenciamento contábil ou efetivo desembolso em valor superior a R\$7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais); ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato;

- XIV. a Outorgante é a única e legítima proprietária, beneficiária e possuidora do Imóvel, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer Ônus (exceto pela Alienação Fiduciária de Imóvel), bem como de qualquer turbação ou esbulho, não existindo contra a Outorgante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar os Imóvel e/ou a Alienação Fiduciária de Imóvel;
- XV. a Outorgante se responsabiliza pela existência, boa conservação e ausência de vícios dos Imóvel;
- XVI. a Outorgante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar fiduciariamente o respectivo Imóvel ao Outorgado;
- XVII. após o cumprimento das formalidades previstas na Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária de Imóvel estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras;
- XVIII. após o cumprimento das formalidades previstas na Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária de Imóvel constituirá, em favor do Outorgado, direito real de garantia, válido, eficaz, exigível e exequível sobre os Imóvel;
- XIX. todos os poderes outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil.

7.2 A Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se a indenizar o Outorgado por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelo Outorgado em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1 acima.

 25


26
M

7.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.2 acima, a Companhia se obriga a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, o Outorgado caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1 acima venha a se tornar falsa e/ou incorreta.

8. COMUNICAÇÕES

8.1 Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato 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, devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Outorgante:

SOBRAPAR – SOCIEDADE BRASILEIRA DE ORGANIZAÇÃO
E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Rua Rainha Guilhermina, nº 75, Leblon
CEP 22442-120, Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Antônio José de Almeida Carneiro
Sr. Miguel Ribeiro

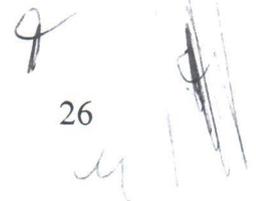
Telefone: (21) 3206-9154
(21) 2239-5670

Correio Eletrônico: ajcarneiro@multiplic.com.br
miguelribeiro@multiplic.com.br

II. para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da
Tijuca

 9
26


22640-102 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
Fac-símile: (21) 3514-0099
Correio Eletrônico: ger2.agente@oliveiratrust.com.br

22
/

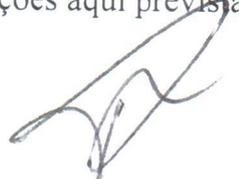
III. para a Devedora:

GASTER PARTICIPAÇÕES S.A.

Rua Rainha Guilhermina, nº 75, Leblon
CEP 22442-120, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Antônio José de Almeida Carneiro
Sr. Miguel Ribeiro
Telefone: (21) 3206-9154
(21) 2239-5670
Correio Eletrônico: ajcarneiro@multiplic.com.br
miguelribeiro@multiplic.com.br

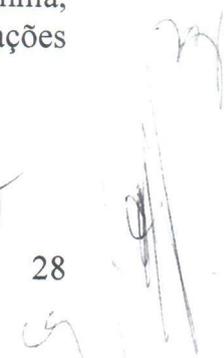
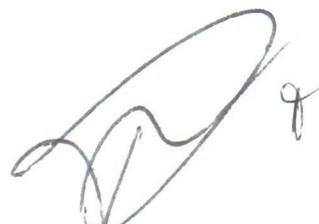
9. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 9.1 Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar e inseparável deste Contrato.
- 9.2 Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos das Obrigações Garantidas, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar, ficando sua apresentação e/ou qualquer tipo de registro nos respectivos cartórios de registro de títulos e documentos expressamente dispensados.
- 9.3 As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 9.4 Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 9.5 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

 27   

28
M

- 9.6 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 9.7 A Outorgante se obriga, como condição deste Contrato, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Outorgado o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.
- 9.8 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Companhia no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade da mesma, não cabendo ao Outorgado qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.
- 9.9 Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Outorgado, em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção, excussão e/ou liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Outorgado previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais, contratados em patamares razoáveis, ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Companhia, devendo ser reembolsado ao Outorgado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada de cópia dos respectivos comprovantes. Os eventuais registros e averbações deste Contrato realizados pelo Outorgado não isentam a configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária pela Companhia.
- 9.10 Qualquer importância devida ao Outorgado, nos termos deste Contrato, deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos das Obrigações Garantidas, vedada qualquer forma de compensação por parte da Companhia, salvo as hipóteses expressamente previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas.



- 29
- 9.11 Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 9.12 No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, Outorgado terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos das Obrigações Garantidas.
- 9.13 Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e que não seja sábado ou domingo ou feriado declarado nacional.
- 9.14 A Companhia neste ato entrega ao Outorgado as seguintes certidões: (a) da Outorgante: (i) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº EA5A.B5AA.9B33.CECB, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em 25 de julho de 2019, com validade até 21 de janeiro de 2020; (ii) Certidão negativa de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais, nº 2019.01880194, emitida pela Justiça Federal em 23 de agosto de 2019, sem validade específica; (iii) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, nº 180999208/2019, emitida pela Justiça do Trabalho em 23 de agosto de 2019, com validade até 18 de fevereiro de 2020; (iv) Certidões negativas dos Ofícios de Registro de Distribuições Cíveis (1º ao 4º), identificadas pelos nº 00-106731-L-0001/001, 106731, 106731/2019-1.00 e 106731, respectivamente, emitidas em 20, 21, 21 e 26 de agosto de 2019, respectivamente, sem datas de validade específicas; (v) Certidões negativas do 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas, talões nº 106731.6/2019 e 1.526.380, respectivamente, emitidas em 26 e 23 de agosto de 2019, respectivamente, sem datas de validade específicas; (vi) Certidão positiva do 9º Ofício de Registro de Distribuição de Executivos Fiscais da Cidade do Rio de Janeiro, nº CE-2019/106731-001, emitida em 23 de agosto de 2019, sem data de validade específica; e (b) do Imóvel: (i) Certidão de ônus reais; (ii) Certidão do 9º Ofício de Registro de Distribuição; e (iii) Quitação Fiscal e Situação Enfitêutica, que deverão ser anexadas ao presente Contrato por ocasião da sua apresentação ao Registro de Imóveis competente para o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.

30
/

10. LEI DE REGÊNCIA

10.1 Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

11. FORO

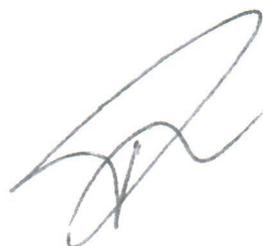
11.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.

Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2019.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)


4
30
/

Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado entre GASTER PARTICIPAÇÕES S.A., OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. E SOBRAPAR – SOCIEDADE BRASILEIRA DE ORGANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. – Página de Assinaturas.

SOBRAPAR – SOCIEDADE BRASILEIRA DE ORGANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

[Handwritten signature]

Sr. Antônio José de Almeida Carneiro
Administrador

GASTER PARTICIPAÇÕES S.A.

[Handwritten signature]

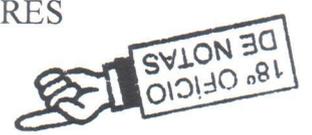
Nome: ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA CARNEIRO
Cargo: DIRETOR

Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

[Handwritten signature]
Nome: MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA
Cargo: PROCURADOR

[Handwritten signature]
Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora



Testemunhas:

[Handwritten signature]
Nome: Daniel Wogueira Sathler Figueredo
Id.: Identidade 21173057-7 - Detran/RJ
CPF/MF: CPF. 117.970.277-86

[Handwritten signature]
Nome: Rafael Casentiro
Id.: CPF: 112.901.697-80
CPF/MF: OAB/RJ 161.119



18º Ofício de Notas - Luis Vitoriano Vieira Teixeira 088682AE651292
Av. das Américas 700, B1 8 Lj 212 B,C,D e E - RJ - Tel. 2493-1320
Reconheço por semelhança a(s) firma(s): MARIA CAROLINA #
ABRANTES LODI DE OLIVEIRA-452/21-EDGG21893#OWQ, NATHALIA
GUEDES ESTEVES-452/21-EDGG21894#WIO #
Rio de Janeiro, 31 de Outubro de 2019 às 14:46:58
2-Em Testemunho da verdade
EDILZA DA COSTA NOVOA - Autorizada ECN - 1
Firma 5,31 + FETJ 1,12 + Fundos 0,89 + ISSQN 0,29 = R\$ 16,62
EDGG21893 OWQ EDGG21894 WIO
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepub/18o>

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

“**IMÓVEL** – Apartamento 101 do edifício situado na Rua Rainha Guilhermina nº 123, com direito a uma vaga no pilotis para guarda de um automóvel, e sua correspondente fração ideal de 1/5 do respectivo terreno, que mede: 11,00m de frente, 13,00m na linha dos fundos, 31,00m à direita e 38,40m à esquerda, confrontando à direita com o prédio 121 da mesma rua, de Antonio Sarrafo Vidal ou sucessores à esquerda com o de nº 131, ainda na mesma rua, de Raul Fernandes e outros ou seus sucessores e, nos fundos com o nº 94, da Rua Aristides Espínola, de Aparicio Mello e outros e seus antecessores.”

Inscrito perante a Municipalidade do Rio de Janeiro sob o nº 0733.331-3 e C.L. 06.543-3.

PROPRIETÁRIA – SOBRAPAR – SOCIEDADE BRASILEIRA DE ORGANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 42.291.021/0001-53, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Venâncio Flores, nº 305, sala 1002 (parte).

TÍTULO AQUISITIVO – A proprietária adquiriu o Imóvel por compra e venda do Espólio de Maria Luisa Beatriz Del Rio do Nascimento, através da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às notas do 8º Ofício de Notas da Capital do Estado do Rio de Janeiro, em 15/12/2017, no livro 3.062, folhas 104, registrada na matrícula do Imóvel sob nº R-4 de 16/01/2018.

32
/

+

32

33
/ M

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

ANEXO II

MODELO DE PROCURAÇÃO

PROCURAÇÃO

SOBRAPAR – SOCIEDADE BRASILEIRA DE ORGANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 42.291.021/0001-53, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Venâncio Flores, nº 305, sala 1002 (parte), com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o NIRE 33.2000.0372-8, neste ato representada nos termos de seu contrato social e identificada na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Outorgante”), nos termos do “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”, celebrado em 20 de setembro de 2019, entre a Outorgante, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Agente Fiduciário”) e GASTER PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Rainha Guilhermina, nº 75, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 10.512.581/0001-02 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3002.8908-9 (“Devedora”) (“Contrato”), em caráter irrevogável e irreatável, nos termos dos artigos 684 e 685 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, nomeia o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, e a Devedora, seus procuradores, exclusivamente para (i) praticar atos perante os Ofícios de Registro de Imóveis do Imóvel, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação da Alienação Fiduciária de Imóvel, assinando formulários, pedidos e requerimentos (sendo certo que o eventual registro e/ou averbação do Contrato realizado pelo Agente Fiduciário não isenta a configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária pela Outorgante e pela Companhia, nos termos da Escritura); e (ii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, sendo-

34
M

lhe conferidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "ad judicium" e "ad negotia".

O presente instrumento de mandato tem prazo de validade até [--] de [--] de 20[--].

[Local], [data].

[Assinaturas]



9

34



2a

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 – 5º andar – Centro – RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 – www.2rgi-rj.com.br

CERTIDÃO DE ATO PRATICADO

70
M

Título : Instrumento Particular de 20/09/2019.

Imóvel : Rua Rainha Guilhermina nº 123, apartamento 101, LEBLON

CERTIFICO que o documento acima identificado , prenotado sob o Nº **521060** , em **31/10/2019** , no livro 1- DA , folha **140** , foi registrado/averbado em **21/11/2019** , com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **72296** - Rua Rnh Guilhermina, 123, APARTAMENTO 101, LEBLON.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EDBU 00558 LLJ - R.5** - Alienação Fiduciária Em
Garantia
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Observações :

Guia de Transferência do Imposto Predial/Territorial Nº :

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Consulta no B.I.B.	1	22,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,18
Certidão de Prenotação	1	21,98	0,43	4,39	1,09	1,09	0,87	0,00	0,00	29,85
Distribuição	1	29,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29,06
Guias / Comunicações	1	12,46	0,00	2,49	0,62	0,62	0,49	0,00	0,00	16,68
Registro em Geral	1	7.841,58	156,56	1.568,31	392,07	392,07	313,66	0,00	0,00	10.664,25
----- ISS -----										421,73
----- Total -----		7.927,26	156,99	1.575,19	393,78	393,78	315,02	0,00	0,00	11.183,75

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de propriedade do imóvel, bem como da existência de ônus , gravames ou prenotação é feita através de certidão específica.

Recibo nº **345137**

Recebemos a quantia de R\$ **11.183,75** (onze mil e cento e oitenta e tres reais e setenta e cinco centavos), pelos atos acima discriminados, de DANIEL NOGUEIRA S FIGUEIREDO, cujo título ficou disponível para entrega em : 22/11/2019 .

Rio de Janeiro, 21 de Novembro de 2019.


VIRGINIA L. ERBISTE DA GAMA
5º Substituto
Mat. 94/1527

