

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

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

I – PARTES

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

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

E, na qualidade de interveniente anuente,

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

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) nos termos do *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*, formalizado em 02 de junho de 2020 ("Compromisso de Venda e Compra"), a Fiduciante comprometeu-se a adquirir da **ARTERIS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.919.555/0001-67 ("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 22 de junho de 2020 entre a Fiduciante (na qualidade de promitente vendedora) e o Interveniante (na qualidade de promissário comprador), a Fiduciante se comprometeu a alienar e o Interveniante se comprometeu a adquirir os direitos aquisitivos incidentes sobre o Imóvel;
- d) a Devedora, a Fiduciante e o Interveniante celebraram, em 22 de junho de 2020, o *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais e Outras Avenças*, para prever a sub-rogação do Interveniante na posição da Fiduciante no âmbito do Contrato de Locação Atípica, com a assunção, pelo Interveniante, 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 Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado nesta data ("Escritura de Emissão de CCI"), o Interveniante emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem 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"), o Interveniante cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Fiduciária;
- h) a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários da 93ª série de sua 4ª emissão (respectivamente, "CRI" e "Emissão"), por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*, a ser firmado nesta data ("Termo de Securitização"), entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), nos termos da Lei nº 9.514/97, e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

- i) com o intuito de viabilizar a emissão dos CRI e, conseqüentemente, 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 pelo Interveniente no Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória, conforme definidos no Contrato de Cessão; e, ainda, (iii) o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às Despesas Iniciais e à execução das Garantias (conforme definidas no Contrato de Cessão), incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos e comissões (todas essas obrigações, quando em conjunto, doravante denominadas "Obrigações Garantidas"), será constituída pela Fiduciante, em favor da Fiduciária, a alienação fiduciária do Imóvel, por meio da celebração do presente instrumento;
- j) 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
- k) 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, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto da matrícula nº 187.550, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto – SP ("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\$ 98.670.000,00 (noventa e oito milhões, seiscentos e setenta mil reais), em 30 de junho 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 mencionadas no item 16.1. do Contrato de Locação Atípica, a Devedora pagará à locadora o valor correspondente à totalidade dos aluguéis devidos pela Devedora durante todo o período remanescente para o término ordinário do prazo da locação, corrigidos monetariamente desde o último reajuste até a data de ocorrência do pagamento da indenização, em base diária. A indenização por término antecipado deverá ser paga pela Devedora à locadora em 15 (quinze) dias corridos contados da ocorrência da hipótese de término antecipado;
- g) Forma de Pagamento: Mensal;
- h) Data de Vencimento Final: Até a liquidação total, antecipada ou não, dos CRI; 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 6.1.4. 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, pelo Interveniente, de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória previstos no subitem 6.1.1. do Contrato de Cessão; e
- 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 pelo Interveniente à Fiduciária, a título de indenização, nos termos do item 7.2. e seus subitens do Contrato de Cessão:

- a) Valor da Multa Indenizatória: Calculado na forma do subitem 6.1.4. 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, pelo Interveniante, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória previstos no item 7.1. do Contrato de Cessão; e
- 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 irretroatável 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.

3.5. Posse Direta: A posse direta fica investida à Fiduciante, 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. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos decorrentes do Patrimônio Separado da Emissão, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação e da apresentação do comprovante de pagamento, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da correção monetária.

3.7. 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.

3.8. Retenção: Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, 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.

3.9. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária: O Interveniente 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, o Interveniente deverá encaminhar à Fiduciária 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, assim como cópia digitalizada de referidos documentos ao Agente Fiduciário.

3.10. 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.

3.10.1. A Fiduciária 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 da Fiduciária.

3.11. Contrato de Locação: A Fiduciária, neste ato, reconhece que atualmente o Imóvel é objeto do Contrato de Locação Atípica e obriga-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 INADIMPLEMTO

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 dando ciência do inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária 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 pela Fiduciária, 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 a Fiduciária requerer que o Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, 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 à Fiduciária 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 do Domínio Útil: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, 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 da Fiduciária 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 à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária 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 pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária 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 da Fiduciária;
- 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 a Fiduciária informada 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 a Fiduciária, 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 a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observado os termos e condições do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

4.8. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

- 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 dos CRI, e da averbação constante da Av.02 da matrícula do Imóvel, na qual consta a existência de servidão convencional perpétua em favor da Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL para implantação de torres ou postes para passagem de linha de transmissão de energia elétrica, assim como de linhas telefônicas; 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 que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

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 na Fiduciária em razão da não purgação da mora, nos termos e prazos do item 4.2., acima, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária 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 da Fiduciária, 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) a Fiduciária, 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 pela Fiduciária 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 pela Fiduciária, 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 à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (vii) despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Fiduciária; 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, a Fiduciária 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 subseqüentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5. abaixo;
- b) poderá ser recusado pela Fiduciária, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas executados juntamente com as despesas, e, nesta hipótese, a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como o valor das Obrigações Garantidas relativas ao Interveniante e perante a Fiduciária será considerado extinto, e exonerada estará a Fiduciária 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, a Fiduciária 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, a Fiduciária 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, a Fiduciária 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 da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor 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 da Fiduciária 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, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 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 da Fiduciária, 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 irretratável, 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 a Fiduciária ficará exonerada 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 da Fiduciária, 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 de Avaliação: O valor do Imóvel para fins de leilão ("Valor de Avaliação do Imóvel") é de R\$ 56.226.066,97 (cinquenta e seis milhões, duzentos e vinte e seis mil, sessenta e seis reais e noventa e sete

centavos), vinculado a 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas, apurado com base no Laudo de Avaliação nº 5861.08.06.2020, datado de 08 de junho de 2020, elaborado pela Anexxa Engenharia Consultoria e Comércio Ltda.

6.1.1. O Valor de Avaliação do Imóvel, 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.

6.1.4. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 02/19, de 27 de fevereiro de 2019 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado dos CRI, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor da garantia prestada, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

CLÁUSULA SÉTIMA – CONDIÇÕES GERAIS

7.1. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia 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: O Interveniante 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. Operação Estruturada: Por força da vinculação do presente Contrato de Alienação Fiduciária aos documentos da Emissão, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

7.5. 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:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

Para a Interveniente:

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: fi@brltrust.com.br

7.6. Alterações: Qualquer alteração ao presente Contrato de Alienação Fiduciária somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes. As Partes concordam que o presente Contrato de Alienação Fiduciária poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e/ou demais reguladores ou de cartórios onde este Contrato de Alienação Fiduciária for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

7.7. Excussão de Garantias: Nos termos do subitem 5.1.1. do Contrato de Cessão, o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária somente poderá ser iniciado (i) após o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a notificação para que a instituição financeira emissora da fiança bancária prevista no item 12.1. do Contrato de Locação Atípica ("Fiança Bancária") realize os pagamentos devidos no âmbito da referida garantia, ou (ii) imediatamente, caso, por qualquer motivo, a Fiança Bancária não esteja vigente.

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

CLÁUSULA OITAVA – FORO

8.1. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca do Imóvel para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato, 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, 30 de junho de 2020.

(restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



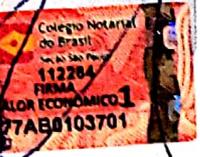
(Página de assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre GSA Investimentos de Patrimônio Ltda., Isec Securitizadora S.A., e BRL VI - Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores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


GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.
Fiduciante
Nome: Gustavo Sanchez Ascurian
Cargo: Administrador



20 notário
Rua Joaquim Floriano, 689 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: (11) 5078-1836
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião
Reconheço, por semelhança, a firma de (1) GUSTAVO SANCHEZ ASDOURIAN, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 03 de julho de 2020.
Em Teste da verdade. Cód. E-1229786909064932551220-000305

ANA MARIA APARECIDA DE SOUZA - Escrevente (Cód. Total R\$9,85)
Selo(s): Selo(s): 1 Ato: CAR-0103701
O presente ato somente é válido com este selo.



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


ISEC SECURITIZADORA S.A.
Juliane Effting Matias
RG: 34.309.220-7 *Fiduciária*
Nome: 11.818.988-62
Cargo:


Nome: José Miguel Rodrigues
CPF: 854.308.117-34
Cargo: RG: 2030183-9 CRA/RJ




13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-901 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança C/Ú. Econômico a(s) firma(s) de
JULIANE EFFTING MATIAS (594274), JOSE MIGUEL DA FONSECA,
RODRIGUES (649776),
SÃO PAULO, 02 de Julho de 2020. Em Test. da verdade.
MICHEL MENDES OLIVEIRA - SOCREVENTE No 0000/020720
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$19,70
C21098AB112873





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



[Handwritten signature]

Rodrigo Cavalcante
Diretor

BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, por seu administrador
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Interveniente

Nome:

Cargo:



TESTEMUNHAS:

149

[Handwritten signature]

Nome: Franciele Giano
RG nº: 49.240.811-7
CPF nº: 407.548.648-16

[Handwritten signature]

Nome: CARLOS ALFREDO FERREIRA FONSECA
RG nº: J. 632.202 SSP/MA
CPF nº: 690.593.493-34

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança C/V Económico a(s) firma(s) de
RODRIGO MARTINS CAVALCANTE (404123).
SÃO PAULO, 02 de Julho de 2020. Em Test. da verdade.
MICHÉL MENDES OLIVEIRA - ESCRIVENTE Nº 0000/020720
Válido somente com o Selo de Autenticidade Valor: R\$9,85
C11098AB372548



14.º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
FRANCIELE VIANNA
SÃO PAULO, 02 de Julho de 2020. C. Seg: 277062. 14:42:0h
R\$9,85 SELO(S) C11047AB0965278
Válido somente com selo de autenticidade



ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da matrícula nº 187.550, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto – SP, que assim se descreve e confronta:

"Gleba de terras desmembrada da Fazenda Recreio Guaracy, situada na Via Marginal da Rodovia Anhanguera – SP 330, pista norte, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia em um ponto, localizado na altura do Km. 312 + 531,267 metros da Rodovia Anhanguera – SP 330, pista norte, distante 15,00 metros do eixo da linha férrea, de propriedade do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte – DNIT; deste ponto, segue pela citada via marginal com azimute 225°32'24" e distância de 63,78 metros, até um ponto; daí, segue ainda pela Via Marginal da Rodovia Anhanguera – SP 330, pista norte, com azimute 225°04'20" e distância de 87,16 metros, até um ponto; daí, segue com azimute 302°14'37" e distância de 283,34 metros, até o ponto V4, confrontando com propriedade de LafargeHolcim (Brasil) S/A (matrícula nº 9044); daí, segue confrontando com propriedade de Companhia de Cimento Portland Itaú (matrícula nº 102479), com azimute 31°42'15" e distância de 214,47 metros, até o ponto V5, ponto este distante 15,00 metros do eixo da linha férrea, na altura do Km 293 + 115,78 metros; daí, segue atravessando o imóvel desta matrícula, com azimute 164°59'02" e distância de 21,48 metros, até o ponto A, ponto este localizado na altura do Km 293 + 130,50 metros da linha férrea; daí segue em linha curva com raio de 739,25 metros e desenvolvimento de 80,00 metros, até o ponto B; daí segue com azimute 212°55'26" e distância de 57,50 metros, até o ponto C; daí segue com azimute 301°56'25" e distância de 79,00 metros até o ponto D; daí, segue com azimute 32°18'51" e distância de 65,50 metros, até o ponto A, confrontando nestas quatro linhas com propriedade de Arteris S/A (matrícula nº 50651); daí, segue atravessando o imóvel desta matrícula com azimute 344°59'02" e distância de 21,48 metros, até o ponto V5; daí, segue em linha paralela ao eixo da linha férrea, de propriedade do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte – DNIT, em curva com raio de 697,88 metros e desenvolvimento de 165,12 metros, até o ponto V6; daí, segue com azimute 137°48'24" e distância de 53,45 metros, até o ponto V7; daí segue ainda na mesma confrontação com azimute 138°13'26" e distância de 108,97 metros, até um ponto, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 52.423,26 metros quadrados; onde encontra-se edificado um prédio comercial e galpões, subordinados ao nº 1515 da Via Marginal da Rodovia Anhanguera – SP 330, com área construída de 3.066,6175 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 244.378."

O Imóvel encontra-se atualmente cadastrado perante a Prefeitura Municipal da Ribeirão Preto – SP sob o contribuinte nº 244.378.

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

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securizadora"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por [•] e [•], na qualidade de credora fiduciária da garantia constituída, no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série da 4ª Emissão da Securizadora, por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em [•] de [•] de [•], com a **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 [•].

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



| - -