1º REGISTRO DE IMÓVEIS · UBERLÂNDIA - MG · 01/22

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

**VISMOB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1.163, 4º andar, cj. 41, Itaim Bibi, CEP 04542-012, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob nº 16.647.894/0001-46, com seu ato constitutivo registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35226801500, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**Fiduciante**");

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, nomeada nos termos da Lei nº 6.404/76 para representar, a comunhão dos interesses dos Debenturistas, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Fiduciário**");

e ainda, na qualidade de interveniente,

**BCLV COMÉRCIO DE VEÍCULOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1600, Jardim Botânico, CEP 14021-630, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.871.143/0001-20, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300447841, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**BCLV**" ou "**Emissora**");

cada uma das partes também denominada, individualmente, "**Parte**" e, conjuntamente, "**Partes**";

**CONSIDERANDO QUE:**

(A) em 18 de outubro de 2018, a Emissora celebrou o "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da BCLV Comércio de Veículos S.A.", por meio do qual, emitiu 40.000.000 (quarenta milhões) debêntures, simples, não conversíveis em ações, com valor nominal unitário equivalente a R$1,00 (um real), na data de emissão ("**Escritura de Emissão**" e "**Debêntures**");

(B) a Fiduciante é a única e legítima proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 100.543 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia, com as seguintes medidas e confrontações: Olhando do centro do lote para a Avenida dos Vinhedos Faixa 1, tem frente para a referida Avenida medindo 73,35 metros, divididos em três segmentos descritos assim: um segmente reto medindo 22,76 metros, seguido por um segmento de curva C- 12 do quadro de curvas com desenvolvimento = 49,76 metros, ângulo central – 09º30'10" e Raio = 300,00 metros; seguido por um último segmento reto de 0,83 metros; a direita, da mesma posição centro ao lote, mede 43,00 metros e confronta com o lote misto nº 04 da quadra BC; a esquerda, da mesma posição, mede 43,00 metros, e confronta com o lote misto nº 02 da quadra BC; aos fundos da mesma posição mede 66,21 metros divididos em três segmentos descritos assim: um segmento reto de 22,76 metros; um segmento em curva C-83 do quadro de curvas de desenvolvimento =

42,62 metros, ângulo central = 09º30'10" e Raio = 257,00 metros, confrontando em todos os três segmentos com a Área Non-Aedificandi 1 do Loteamento Fechado Gávea Hill I e II; perfazendo uma área total de 3.000,51 $m^2$. ("**Imóvel**");

(C) em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, conforme definidas na Cláusula 2 deste Contrato, a Fiduciante deseja alienar fiduciariamente o Imóvel em favor dos titulares das Debêntures, representados, neste ato, pelo Fiduciário, segundo os termos e condições deste Contrato;

(D) o valor de avaliação do Imóvel, corresponde a 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) do Valor Total da Emissão das Debêntures, considerando o Valor De Venda Forçada, conforme definido abaixo;

(E) a Alienação Fiduciária do Imóvel é concedida com base na deliberação da Reunião de Sócios realizada em 18 de outubro de 2018, nos termos da Cláusula Décima Segunda do contrato social da Fiduciante, a qual será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo;

(F) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças" ("**Contrato**"), que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas:

## 1. TERMOS DEFINIDOS

**1.1.** Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

## 2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

**2.1.** Alienação Fiduciária em Garantia. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), principais e acessórias, a Fiduciante constituirá, em favor dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, alienação fiduciária em garantia do Imóvel, de propriedade da Fiduciante, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade ou domínio útil do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas, e vigorará pelo prazo necessário à liquidação integral das Obrigações Garantidas.

**2.2.** Obrigações Garantidas. Nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, consideram-se obrigações garantidas pela alienação fiduciária pactuada neste Contrato: todas as obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora no âmbito da Escritura de Emissão e deste Contrato, especialmente o pagamento integral e pontual das Debêntures, do valor total da Emissão acrescido da Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo), juros remuneratórios e moratórios, e incluindo, mas não se limitando à comissões,

multas, tributos, tarifas, outros encargos, judiciais ou não, honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações judiciais e medidas extrajudiciais propostas pelo Fiduciário e outras despesas, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos aos titulares das Debêntures ("**Obrigações Garantidas**").

**2.2.1.** Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes descrevem as principais condições financeiras das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante da Escritura de Emissão, para esse efeito, são consideradas como se estivessem aqui integralmente transcritas:

(i) **Valor Total da Emissão**: R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), composto por 40.000.000 (quarenta milhões) debêntures de valor nominal unitário de R$1,00 (um real) cada.

(ii) **Prazo e Data de Vencimento das Debêntures**: O vencimento das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 5 de novembro de 2023, ressalvados os Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Escritura de Emissão, de Resgate Antecipado Total previsto abaixo.

(iii) **Amortização das Debêntures**: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, iguais e consecutivas, a partir do 13º mês (inclusive), contado da Data de Emissão, devidas sempre no dia 5 do respectivo mês ou no primeiro Dia Útil subsequente caso o mesmo não seja Dia Útil, ocorrendo o primeiro pagamento em 5 de dezembro de 2019, conforme tabela abaixo:

| Datas de Pagamento da Amortização | Percentual a ser Amortizado | Datas de Pagamento da Amortização | Percentual a ser Amortizado |
|---|---|---|---|
| 5 de dezembro de 2019 | 2,0833% | 5 de dezembro de 2021 | 4,1667% |
| 5 de janeiro de 2020 | 2,1277% | 5 de janeiro de 2022 | 4,3478% |
| 5 de fevereiro de 2020 | 2,1739% | 5 de fevereiro de 2022 | 4,5455% |
| 5 de março de 2020 | 2,2222% | 5 de março de 2022 | 4,7619% |
| 5 de abril de 2020 | 2,2727% | 5 de abril de 2022 | 5,0000% |
| 5 de maio de 2020 | 2,3256% | 5 de maio de 2022 | 5,2632% |
| 5 de junho de 2020 | 2,3810% | 5 de junho de 2022 | 5,5556% |
| 5 de julho de 2020 | 2,4390% | 5 de julho de 2022 | 5,8824% |
| 5 de agosto de 2020 | 2,5000% | 5 de agosto de 2022 | 6,2500% |
| 5 de setembro de 2020 | 2,5641% | 5 de setembro de 2022 | 6,6667% |
| 5 de outubro de 2020 | 2,6316% | 5 de outubro de 2022 | 7,1429% |
| 5 de novembro de 2020 | 2,7027% | 5 de novembro de 2022 | 7,6923% |

1º REGISTRO DE IMÓVEIS · UBERLÂNDIA - MG · 04

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 de dezembro de 2020 | 2,7778% | 5 de dezembro de 2022 | 8,3333% |
| 5 de janeiro de 2021 | 2,8571% | 5 de janeiro de 2023 | 9,0909% |
| 5 de fevereiro de 2021 | 2,9412% | 5 de fevereiro de 2023 | 10,0000% |
| 5 de março de 2021 | 3,0303% | 5 de março de 2023 | 11,1111% |
| 5 de abril de 2021 | 3,1250% | 5 de abril de 2023 | 12,5000% |
| 5 de maio de 2021 | 3,2258% | 5 de maio de 2023 | 14,2857% |
| 5 de junho de 2021 | 3,3333% | 5 de junho de 2023 | 16,6667% |
| 5 de julho de 2021 | 3,4483% | 5 de julho de 2023 | 20,0000% |
| 5 de agosto de 2021 | 3,5714% | 5 de agosto de 2023 | 25,0000% |
| 5 de setembro de 2021 | 3,7037% | 5 de setembro de 2023 | 33,3333% |
| 5 de outubro de 2021 | 3,8462% | 5 de outubro de 2023 | 50,0000% |
| 5 de novembro de 2021 | 4,0000% | Data de Vencimento | 100% |

(iv) **Remuneração**: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 120,15% (cento e vinte inteiros e quinze centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na internet http://www.b3.com.br ("**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização (conforme definida na Escritura de Emissão) ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(v) **Pagamento da Remuneração**: A Remuneração será paga: (i) em parcelas bimestrais a partir da Data de Emissão até o 12º mês (inclusive), no dia 5 (cinco) dos meses de janeiro, março, maio, julho, setembro e novembro, todos de 2019, ou no primeiro Dia Útil subsequente caso o mesmo não seja Dia Útil; e (ii) mensalmente no dia 5 (cinco) de cada mês, a partir do 13º mês (inclusive) contados da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 5 (cinco) de dezembro de 2019 e os demais no mesmo dia dos meses-calendários seguintes, ou no primeiro Dia Útil subsequente caso o mesmo não seja Dia Útil, e o último será devido na Data de Vencimento (cada uma, "**Data de Pagamento da Remuneração**").

(vi) **Resgate Antecipado Total**: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de

Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) ou Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Total; e (ii) de prêmio flat, conforme tabela abaixo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Total:

| **Ano de Resgate (contado da Data de Emissão)** | **Prêmio de Resgate** |
|---|---|
| desde a Data de Emissão até 5 de novembro de 2019 (inclusive) | 0,65% |
| de 6 de novembro de 2019 (inclusive) à 5 de novembro de 2020 (inclusive) | 0,55% |
| 6 de novembro de 2020 (inclusive) à 5 de novembro de 2021 (inclusive) | 0,45% |
| 6 de novembro de 2021 (inclusive) à 5 de novembro de 2022 (inclusive) | 0,35% |
| de 6 de novembro de 2022 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) | 0,25% |

(vii) **Amortização Extraordinária**: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, realizar amortização extraordinária das Debêntures de percentual do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, que deverá abranger, proporcionalmente a totalidade das Debêntures, e estará em qualquer hipótese limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, mediante o pagamento da parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) ou data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária; e (ii) de prêmio flat, conforme tabela abaixo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária:

| **Ano de Amortização Extraordinária (contado da Data de Emissão)** | **Prêmio de Amortização** |
|---|---|
| desde a Data de Emissão até 5 de novembro de 2019 (inclusive) | 0,65% |
| de 6 de novembro de 2019 (inclusive) à 5 de novembro de 2020 (inclusive) | 0,55% |

| | |
|---|---|
| 6 de novembro de 2020 (inclusive) à 5 de novembro de 2021 (inclusive) | 0,45% |
| 6 de novembro de 2021 (inclusive) à 5 de novembro de 2022 (inclusive) | 0,35% |
| de 6 de novembro de 2022 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) | 0,25% |

(viii) **Local de Pagamento**: Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora na data de seu respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (ii) por meio do Banco Liquidante, para as Debêntures que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

(ix) **Encargos Moratórios**: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, se houver.

**2.3.** Propriedade Resolúvel e Posse Indireta. A alienação fiduciária ora pactuada resulta na transferência, pela Fiduciante ao Fiduciário, da propriedade resolúvel e da posse indireta do Imóvel, permanecendo a sua posse direta com a Fiduciante.

**2.4.** Registro e Averbações. A Emissora, às suas próprias expensas, prenotará o presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como solicitará a averbação de qualquer aditamento a este Contrato, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, em até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva celebração, sendo que a prenotação deste Contrato deverá ocorrer antes da liquidação das Debêntures. A Emissora se obriga a obter o registro do presente Contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente em até 30 (trinta) dias corridos, contados da sua prenotação. No prazo máximo de até 1 (um) Dia Útil contados da obtenção do registro a Emissora apresentará ao Fiduciário via original deste Contrato e de qualquer aditamento devidamente registrado, e da certidão atualizada da matrícula do Imóvel constando tal averbação a qual deverá ser entregue em até 3 (três) Dias Úteis da sua obtenção.

**2.4.1.** Na impossibilidade de se perfazer o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo indicado acima, desde que a culpa não seja imputável à Emissora e desde que a Emissora adote as medidas para cumprir as eventuais exigências formuladas pelo Cartório em no máximo 20 (vinte) dias após a emissão da respectiva nota devolutiva, mediante a apresentação dos protocolos de registro e andamentos atualizados dos trâmites de registro deste Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, será concedido automaticamente, um prazo adicional para registro de 30 (trinta) dias corridos após o vencimento do prazo original de 30 (trinta) dias da Cláusula 2.4 acima ("**Prazo Adicional**"). Caso ainda assim não seja possível obter o registro, a

exclusivo critério dos Debenturistas reunidos em AGD, poderá ser concedido um prazo adicional para registro a ser deliberado em AGD ("**Prazo Adicional AGD**"). Caso: (i) não seja concedido o Prazo Adicional AGD; ou (ii) caso seja concedido o Prazo Adicional AGD pelos Debenturistas reunidos em AGD e mesmo assim o registro deste Contrato não seja concluído pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, exceto se aprovada substituição da presente Garantia de forma satisfatória aos Debenturistas em nova AGD; deverão ser declaradas vencidas antecipadamente as Debêntures, em observância ao disposto na Cláusula 7.1.1 (xii) da Escritura.

**2.4.2.** Fica a Fiduciante obrigada a cumprir tempestivamente, e no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento respectivo, toda e qualquer exigência formulada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro deste Contrato ou averbação de quaisquer de seus aditamentos.

**2.4.3.** Todo e qualquer custo ou despesa relacionado ao cancelamento do ônus criado por este Contrato, ao registro deste Contrato ou averbação de qualquer aditamento deverá ser arcado exclusivamente pela Emissora, que deverá reembolsar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Fiduciário caso este realize tais pagamentos pela Fiduciante.

**2.4.4.** As Partes comprometem-se a assinar quaisquer documentos, bem como a aditar o presente instrumento caso se faça necessário para cumprir eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente a fim de viabilizar o registro deste Contrato ou quaisquer aditamentos, respondendo a Parte que der causa a qualquer mora pelas consequências daí decorrentes.

**2.5.** Título de Aquisição do Imóvel. O título de aquisição do Imóvel pela Fiduciante foi a Escritura pública de Compra e Venda lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, em data de 12 de janeiro de 2016, no livro nº 888 às folhas 295/298, pelo valor de R$7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).

**2.6.** Valor Declarado. R$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais) na data-base de 9 de outubro de 2018, conforme laudo de avaliação nº 116/2018, elaborado pela Engebanc – Engenharia e Serviços Ltda. Referido valor está sujeito a atualização monetária pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("**IGP-M**"), desde a data de celebração deste Contrato até a data de eventual leilão ("**Valor de Venda Forçada**").

**2.6.1.** Não obstante o disposto na Cláusula 2.6 acima, a Fiduciante poderá aumentar o Valor de Venda Forçada atribuído ao Imóvel a qualquer momento, mediante notificação por escrito da Fiduciante ao Fiduciário, desde que o referido valor seja compatível com parâmetros de mercado à época vigentes, conforme atestado por laudo elaborado por consultoria previamente autorizada pelo Fiduciário.

**2.6.2.** Se o Valor de Venda Forçada for inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Fiduciário, este

último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro público Leilão.

**2.7.** Pagamento. Com o pagamento integral das Obrigações Garantidas, resolver-se-á a propriedade fiduciária do Imóvel.

**2.7.1.** No prazo de 30 (trinta) dias contados da data de liquidação das Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer notificação neste sentido, o Fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação à Fiduciante.

**2.7.2.** À vista de referido termo de quitação, o Oficial do Registro de Imóveis competente efetuará o cancelamento da presente alienação fiduciária.

**2.8.** Existência e Validade. A alienação fiduciária objeto deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito, sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.4 acima.

**2.9.** Entrega de Comprovantes. O Fiduciário poderá, a qualquer tempo, exigir da Fiduciante a apresentação dos comprovantes de pagamento dos encargos fiscais relativos ao Imóvel, ou quaisquer outras contribuições a ele relativa, mediante notificação por escrito com 10 (dez) dias de antecedência e nunca com periodicidade maior do que a trimestral.

**2.10.** Manutenção da Posse Direta. A Fiduciante manter-se-á na posse direta do Imóvel, comprometendo-se a realizar qualquer reparo, obra ou modificação que venha a ser necessário de forma a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e apto para os fins a que se destina.

**2.11.** Retenção por Benfeitorias. Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que a realização de tais benfeitorias tenha sido autorizada pelo Fiduciário.

## 3. DOMÍNIO, POSSE, UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

**3.1.** Nos termos do presente Contrato, são transferidos ao Fiduciário o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, tornando-se a Fiduciante possuidora direta do Imóvel, com todas as responsabilidades e encargos legais.

**3.2.** A Fiduciante continuará a exercer em relação ao Imóvel, enquanto adimplentes as Obrigações Garantidas, todos os direitos e prerrogativas conferidos por lei ao possuidor direto, podendo livremente utilizá-la, por sua conta e risco e sob as condições estipuladas neste Contrato.

**3.3.** A Fiduciante poderá realizar toda e qualquer obra no Imóvel, tanto para manutenção, quanto para adequação do Imóvel às necessidades operacionais da Fiduciante relativa ao exercício de suas atividades, podendo referidas adequações demandarem obras para aumento da área construída ou remanejamento da metragem atualmente construída, ficando, entretanto, expressamente vedadas obras que reduzam a área construída do Imóvel, exceto na hipótese de determinação legal, sem prejuízo da obrigação de manutenção do Valor de Venda Forçada, de modo que se houver necessidade da Fiduciante de realizar obras que diminuam a área construída do Imóvel que não decorram de determinação legal, esta deverá requerer a aprovação de ao menos 75% (setenta e cinco

por cento) dos Debenturistas reunidos em AGD convocada nos termos da Escritura de Emissão.

## 4. DISPOSIÇÃO DO IMÓVEL

**4.1.** A Fiduciante, durante a vigência deste Contrato, não poderá vender ou de outra forma alienar, alugar, ceder, dar em comodato, instituir usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, encargo, servidão ou restrição de qualquer natureza sobre o Imóvel, a qualquer título, ou praticar qualquer outro ato de disposição ou promessa de disposição integral ou parcial do Imóvel, sem prévia e expressa autorização por escrito do Fiduciário, exceto no que diz respeito ao aluguel mencionado na Cláusula 5.5 abaixo.

## 5. MORA E INADIMPLEMENTO

**5.1.** Para fins do disposto no artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514/97, as Partes estabelecem que não haverá carência para pagamento das Obrigações Garantidas, de modo que o simples atraso na quitação das Obrigações Garantidas com relação aos prazos de pagamento pactuados na Escritura, desde que tais obrigações não tenham sido adimplidas pela Emissora dentro dos eventuais prazos de cura estabelecidos, dará ensejo à execução da garantia ora ofertada, observado o disposto na legislação pertinente e nas cláusulas a seguir.

**5.1.1.** Na hipótese da cláusula anterior, a Fiduciante e a Emissora serão intimadas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente a purgar a mora no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

**5.1.2.** Na purgação da mora, a Emissora ou a Fiduciante deverá satisfazer as Obrigações Garantidas que não tenham sido pagas até o respectivo vencimento, acrescidas de todas as cominações aplicáveis, inclusive as Despesas, conforme abaixo definidas.

**5.1.3.** O simples pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará a Emissora da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais, tampouco a Fiduciante das obrigações aqui previstas.

**5.2.** Caso a mora não seja purgada no prazo previsto na Cláusula 5.1.1 acima, o Oficial de Registro de Imóveis competente providenciará a averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Fiduciário.

**5.3.** A partir da averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Fiduciário, este deverá promover sua alienação a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo neste Contrato, bem como na Lei nº 9.514/97, como a seguir se explicita:

(i) a alienação far-se-á sempre por público Leilão, extrajudicialmente;

(ii) o primeiro público Leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação, na matrícula do Imóvel, da consolidação da plena propriedade do Imóvel em nome do Fiduciário, devendo o Imóvel ser ofertado no

primeiro Leilão pelo Valor de Venda Forçada, conforme atualizado e/ou revisto, se for o caso, nos termos das Cláusulas 2.6.1 e 2.6.2 acima;

(iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor da Venda Forçada, conforme atualizado e/ou revisto, se for o caso, o Imóvel será ofertado em segundo Leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público Leilão, pelo valor do saldo em aberto da Dívida, conforme definida abaixo;

(iv) os leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel, ou em outro de comarca de fácil acesso, se não houver imprensa com circulação diária, no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por correspondência com aviso de recebimento destinada ao endereço constante deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos Leilões; e

(v) o Fiduciário, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio do Imóvel aos licitantes vencedores.

**5.3.1.** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Fiduciário 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, conforme definido na Cláusula 5.6, "ii", abaixo, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até então, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis por ela, Fiduciante, inclusive custas e emolumentos.

**5.4.** No segundo Leilão, observado o disposto na alínea "iii" do item anterior:

(i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida em aberto, conforme definido na Cláusula 5.6, inciso "ii", abaixo, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o Fiduciário entregará à Fiduciante a importância que eventualmente sobejar;

(ii) na ausência de lance superior ou igual ao valor da Dívida juntamente com as Despesas, conforme descritos na Cláusula 5.6, "ii", abaixo, o Fiduciário manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, momento no qual o Fiduciário adotará medidas para a transferência imediata do Imóvel aos Debenturistas, bem como as Obrigações Garantidas perante o Fiduciário serão consideradas extintas, e exonerado estará o Fiduciário da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia a que título for; e

(iii) liquidada ou extinta a Obrigação Garantida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo Leilão de todos Imóveis e excussão das demais garantias, o Fiduciário disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação.

**5.4.1.** Também serão extintas as Obrigações Garantidas vinculadas ao Imóvel, e na exata proporção descrita no Considerando (D) deste Contrato, se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto na Cláusula 5.4, inciso "ii", acima, conforme aplicável.

**5.5.** O Fiduciário expressamente reconhece que o Imóvel está locado à terceiros, obrigando-se a manter as eventuais locações existentes vigentes, devendo tal obrigação constar expressamente nos editais de leilão de eventual excussão da presente garantia, caso estejam os respectivos contratos de locação devidamente averbados na matrícula do Imóvel. Qualquer alteração de locatário deverá ser aprovada pelo Fiduciário, nos termos da Cláusula 4.1 acima.

**5.6.** Para fins do Leilão, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) o valor do Imóvel corresponde ao Valor de Venda Forçada descrito na Cláusula 2.6 acima, conforme reajustado ou revisto nos termos da mencionada Cláusula;

(ii) o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias ("**Dívida**"): (a) valor do saldo das Obrigações Garantidas, incluídos todos os encargos acordados na Escritura de Emissão; e (b) o valor das seguintes despesas ("**Despesas**"):

(a) emolumentos e despesas registrais com intimação da Fiduciante, bem como recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI resultante da consolidação da propriedade em nome do Fiduciário, bem como qualquer outro tributo incidente diretamente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação do Imóvel em Leilão, conforme legislação vigente à época;

(b) valores vencidos e não pagos, na data do Leilão, nos termos deste Contrato, de contribuições devidas ao condomínio de utilização do Imóvel, se for o caso;

(c) valores vencidos e não pagos, na data do Leilão, relativos ao pagamento de contas de fornecimento de água, luz e gás, se for o caso;

(d) valores vencidos e não pagos, na data do Leilão, do Imposto Predial e Territorial Urbano ("**IPTU**") e de outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o Imóvel, se for o caso; e

(e) despesas equivalentes à soma dos valores despendidos para a realização do público Leilão, nestes compreendidos, entre outros: (1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (2) os encargos e custas com a publicação de editais; e (3) a comissão do leiloeiro.

**5.7.** 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.

## 6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

**6.1.** A Fiduciante declara e garante ao Fiduciário que:

(i) é uma sociedade empresária constituída e em funcionamento de acordo com as leis em vigor na República Federativa do Brasil, estando devidamente autorizada a conduzir suas atividades e administrar seu patrimônio;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculante nos termos deste Contrato;

(iii) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, sendo que os mandatários tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) após o registro do presente Contrato, a alienação fiduciária estabelecida nos termos deste Contrato ou em qualquer respectivo aditamento irá constituir uma garantia válida e eficaz contra quaisquer terceiros;

(v) além: (a) das autorizações societárias que foram obtidas previamente a data deste Contrato; e (b) do registro deste Contrato, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e cumprimento deste Contrato;

(vi) a celebração e cumprimento deste Contrato, o cumprimento das obrigações dele decorrentes e a observância de seus termos e condições não acarreta ou não acarretará, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial: (a) de qualquer termo ou condição previsto em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licenças, concessões, autorizações, empréstimos ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza dos quais sejam parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou (com exceção do ônus criado neste Contrato) resultar na criação ou imposição de qualquer ônus sobre as propriedades relacionadas aos referidos instrumentos; (b) de seus atos constitutivos; (c) de qualquer norma legal ou regulamentar ou qualquer bem ou direito de propriedade dos quais esteja sujeita; ou (d) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial ou administrativa de autoridade competente que a afete, ou a qualquer dos seus bens ou direitos de propriedade;

(vii) desconhece a existência de, nesta data, qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual ou municipal, bem

1º REGISTRO DE IMÓVEIS · UBERLÂNDIA - MG ·

como perante juízes ou tribunais arbitrais, envolvendo o Imóvel ou que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a garantia objeto deste Contrato;

(viii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração e cumprimento deste Contrato;

(ix) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas; ressalvada as licenças que estejam em fase de renovação, de acordo com os procedimentos previstos na legislação aplicável, e que não impactam de modo relevante suas atividades;

(x) está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xi) o presente Contrato constitui uma obrigação legal, válida e exequível contra ela, de acordo com os termos ora contratados;

(xii) não existe qualquer lei ou normativo emitido por autoridades competentes ou, ainda, qualquer disposição estatutária ou contratual que proíba ou restrinja, de qualquer forma, a constituição da presente alienação fiduciária;

(xiii) é a única e exclusiva proprietária do Imóvel ora alienado fiduciariamente;

(xiv) o Imóvel não se encontra em áreas de proteção ambiental, em sítios arqueológicos nem tampouco em reservas indígenas;

(xv) o Imóvel não é objeto de ocupação ou posse não autorizada por quaisquer terceiros, a qualquer título;

(xvi) não estão em curso quaisquer ações judiciais ou procedimentos administrativos em que seja discutida a titularidade, domínio, posse, propriedade ou transferência da propriedade do Imóvel, ou que questione, de qualquer forma, o título de aquisição do Imóvel pela Fiduciante;

(xvii) o Imóvel existe, foi e está devidamente registrado nos termos da legislação aplicável;

(xviii) se responsabiliza por manter esta garantia constantemente íntegra, válida e exequível;

(xix) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel; e

(xx) não existe qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha o Imóvel como objeto.

**6.2.** A Fiduciante assegura ao Fiduciário, para todos os fins e efeitos de direito, que as declarações prestadas na Cláusula 6.1 acima, expressam a verdade, sendo esta condição a causa essencial para a celebração deste Contrato. Portanto, qualquer falsidade ou

incorreção nas declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato que afete negativamente a alienação fiduciária aqui pactuada será considerada um descumprimento das obrigações assumidas pela Fiduciante, e poderá sujeitá-la às penalidades da legislação vigente.

**6.3.** A Fiduciante, neste ato, apresenta, para os fins de constituição da alienação fiduciária, as seguintes certidões:

(i) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (abrange contribuições sociais), emitida em 22 de agosto de 2018, sob o nº C9D5.BF39.F06F.F23A pela Receita Federal do Brasil;

(ii) Cópia do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano ("**IPTU**") contendo os dados do Imóvel; e

(iii) Certidão Negativa de Débitos do Imóvel.

**6.4.** A Fiduciante e a Fiduciária deverão ainda apresentar quaisquer outros documentos que eventualmente venham a ser solicitados pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia para o registro da presente Garantia.

## 7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

**7.1.** A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, assume as seguintes obrigações, sem prejuízo daquelas previstas na Escritura de Emissão:

(i) defender os direitos do Fiduciário sobre o Imóvel contra quaisquer ações que venham a ser propostas por terceiros;

(ii) notificar o Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, a partir da ciência relativa ao evento, sobre a ocorrência de qualquer sinistro ou dano relevantes sobre o Imóvel; e

(iii) cumprir integral e pontualmente todas as obrigações assumidas no presente Contrato.

## 8. DISPOSIÇÕES GERAIS

**8.1.** A Fiduciante declara que cumpre e faz cumprir, bem como suas controladas, afiliadas, acionistas, funcionários ou eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/2018, o *UK Bribery Act* e a *US Foreign Corrupt Practices of 1977*, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção"), na medida em que: (i) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (ii) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Fiduciante, previamente à assinatura deste Contrato; (iii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente o Fiduciário; e (v) realizará eventuais

pagamentos devidos no âmbito deste Contrato de Garantia exclusivamente por meio de transferência bancária;

**8.2.** A execução da Alienação Fiduciária na forma aqui prevista será feita de forma independente e em adição à excussão de qualquer outra garantia, real ou pessoal, concedida pela Fiduciante ou por terceiros nos termos deste Contrato, da Escritura de Emissão e dos demais contratos que venham a ser celebrados entre as Partes, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, observadas a proporção e igualdade de condições entre os Debenturistas, de forma proporcional ao saldo devedor das Obrigações Garantidas de cada uma das Debêntures, não obstando a cobrança da dívida via execução ou qualquer outro meio de cobrança que os Debenturistas venham a entender necessários à satisfação dos seus direitos, judiciais ou extrajudiciais.

**8.3.** Este Contrato permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

**8.4.** O presente Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

**8.5.** Qualquer disposição do presente Contrato que venha a ser considerada inválida ou inexequível não afetará as demais disposições aqui contidas, as quais permanecerão válidas, em pleno vigor e eficácia.

**8.6.** Qualquer atraso ou omissão das Partes em exercer seus poderes, faculdades ou direitos decorrentes deste Contrato não implicará nem deverá ser interpretada como uma renúncia de referidos poderes, faculdades ou direitos, novação ou modificação dos negócios jurídicos ora pactuados ou um aditamento a este Contrato. Os direitos e ações do Fiduciário previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente com os outros direitos atribuídos ao Fiduciário em quaisquer outros instrumentos, e não excluem quaisquer outros direitos ou ações previstos em lei, neste Contrato, no Contrato de Cessão ou na Escritura de Emissão.

**8.7.** Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) para a Fiduciante:

**VISMOB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**
Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1600
CEP 14021-630– Ribeirão Preto – SP
At.: Fabio Yonemura Ramirez
Tel: (16) 3965-7050
E-mail: fabio.ramirez@eurobike.com.br

(ii) para o Fiduciário:

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132 – São Paulo/SP

Tel.: (11) 2172-2628 / (11) 2172-2613
At.: Viviane Rodrigues / Tatiana Lima
Email: vrodrigues@planner.com.br; tlima@planner.com.br;
fiduciario@planner.com.br

(iii) para a Emissora:

**BCLV Comércio de Veículos S.A.**
Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1600
CEP 14021-630– Ribeirão Preto – SP
At.: Fabio Yonemura Ramirez
Tel: (16) 3965-7050
E-mail: fabio.ramirez@eurobike.com.br

**8.8.** O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados e de acordo com os respectivos atos constitutivos.

**8.9.** A presente alienação fiduciária é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

**8.10.** Nos termos do Artigo 38 da Lei nº 9.514/97, o presente instrumento particular possui caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, gerando plenos efeitos entre as Partes a partir da data de sua assinatura.

**8.11.** As Partes reconhecem, desde já, que esta alienação fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**8.12.** O Fiduciário poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme o disposto nos artigos 497, 806 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

**8.13.** Fica expressamente vedado às Partes a cessão e ou transferência do presente Contrato, sem prévia e expressa aprovação da outra Parte.

**8.14.** Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes fizeram com que o presente Contrato fosse devidamente firmado em 3 (três) vias de igual teor, por seus representantes, juntamente com as duas testemunhas identificadas abaixo.

São Paulo, 30 de outubro de 2018.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS · UBERLÂNDIA - MG ·

(*RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO.*

*PÁGINAS DE ASSINATURAS A SEGUIR*)

* * *

*(Página de Assinatura 1/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças", celebrado em 30 de outubro de 2018, entre a VISMOB Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., a Planner Trustee DTVM Ltda. e a BCLV Comércio de Veículos S.A)*

**VISMOB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

28º Subdistrito Jardim Paulista

Nome:
Henry Visconde
RG 6.817.263
Cargo
CPF 074.003.298-47

Katia Cristina Silencio Possar - OFICIAL
Rua Comendador Miguel Calfat, 70 - Jardim Paulista, São Paulo, SP
CEP 04537-080 - Fone: (11) 3845-8424 / 3045-6039
www.cartorinojardimpaulista.com.br

28º Registro Civil das Pessoas Naturais
Jardim Paulista

Reconheço, por Semelhança, a firma de (1) HENRY VISCONDE,
com valor econômico.
São Paulo, 31 de outubro de 2018.
Em testemunho ____ da verdade.

Por Firma: R$ 2,25 Total: R$ 2,25
Selo(s): 1 Atos: 0896737
BRUNO HENRIQUE DA SILVA - Escrevente Autorizado

Selo de Autenticidade do Brasil
Estado de São Paulo
112375
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
C11032AA0896737

Tabelião de Notas

*(Página de Assinatura 2/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças", celebrado em 30 de outubro de 2018, entre a VISMOB Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., a Planner Trustee DTVM Ltda. e a BCLV Comércio de Veículos S.A)*

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

Nome:
Cargo: Cesário B. Passos
Procurador

Nome:
Cargo: Zélia Souza
Procuradora

**13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - *Bel. AVELINO LUÍS MARQUES***
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622
Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de CESARIO BATISTA PASSOS (0502771),ZELIA PEREIRA DE SOUZA . (0490644).
São Paulo, 31 de Outubro de 2018. Em Test. da verdade.
RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCREVENTE NE 0133/311018
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R$18,50
1098AB0018656

Colégio Notarial do Brasil
111203
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
C21098AB0018656

1º REGISTRO DE IMÓVEIS · UBERLÂNDIA - MG ·

*(Página de Assinatura 3/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças", celebrado em 30 de outubro de 2018, entre a VISMOB Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., a Planner Trustee DTVM Ltda. e a BCLV Comércio de Veículos S.A)*

**BCLV COMÉRCIO DE VEÍCULOS S.A.**

28º Subdistrito Jardim Paulista

_____

Nome: ***Henry Visconde***
**RG 6.817.261-8**
**CPF 074.003.298-47**

Cargo

Katia Cristina Silencio Possar - OFICIAL
Rua Comendador Miguel Calfat, 70 -Jardim Paulista, São Paulo, SP
CEP 04537-080 - Fone: (11) 3845-8424 / 3045-6039
www.cartorionjardimpaulista.com.br

28º Registro Civil das Pessoas Naturais Jardim Paulista

Reconheço, por Semelhança, a firma de: (1) HENRY VISCONDE,
com valor econômico.
São Paulo, 31 de outubro de 2018.
Em testemunho _____ da verdade.

Por Firma R$ 7,25 | Total R$ 7,25
Selo: [illegible]
BRUNO NEVES DA SILVA - Escrevente Autorizado

Colégio Notarial do Brasil - Seção do Estado de São Paulo
112375
FIRMA
VALOR ECONÔMICO
C11032AA0896738

*(Página de Assinatura 4/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças", celebrado em 30 de outubro de 2018, entre a VISMOB Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., a Planner Trustee DTVM Ltda. e a BCLV Comércio de Veículos S.A)*

Testemunhas:

1. _____
Nome: FABIO VOREMOLM RAMIRET
RG: 27080.443-2
CPF/MF: 172.385.598-74

2. _____
Nome: Katya Mello Guedes
RG: 17676.5335
CPF/MF: 065.802.518-08

Katia Cristina Silencio Possar - OFICIAL
Rua Comendador Miguel Calfat, 76 - Jardim Paulista - São Paulo, SP
CEP 04537-080 - Fone: (11) 3848-8924 / 3045-6039
www.cartoriojardimpaulista.com.br
Registro Civil das Pessoas Naturais 28º Jardim Paulista
Reconheço, por semelhança, as firmas de (1) RAFAEL MUNIZ E (1) ANA KELLO GUEDES, com valor econômico.
São Paulo, 31 de outubro de 2018.
Em testemunho ____ da verdade.
Por Firma: R$ 2,7 Total R$ 8,50
Selo(s): 2 Aleatório: 02772
Eliano Alves da Silva - Escrevente Autorizado
Colégio Notariado do Brasil
Estado de São Paulo
112375
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
CNB
CZ1032AA0287928

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Jardim Paulista
R. Com. Miguel Calfat, 76 - Tel.: 3045-6039

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG**
**CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**

Ofício do 1º Registro de Imóveis
Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6

Selo Eletrônico nº **CMJ08837**

Cod. Seg.: **6832-8398-1323-3794**

Quantidade de Atos Praticados: **29**

Emol.: R$3.559,25 - TFJ: R$2.674,45

Valor Final: R$6.233,70

Consulte a validade deste Selo no site:
https://selos.tjmg.jus.br

Márcio Ribeiro Pereira
Substitutos
Denise Testa Pereira
Patrícia Testa Pereira
Geraldo O. Miranda Filho
1º Registro de Imóveis de Uberlândia - MG

1º SERVIÇO REGISTRAL DE UBERLÂNDIA - MG
Av. Cesário Alvim, 356 - Centro

MÁRCIO RIBEIRO PEREIRA - REGISTRADOR
DENISE TESTA PEREIRA - SUBSTITUTA
PATRÍCIA TESTA PEREIRA - SUBSTITUTA

Protocolo nº 540.385 em 01/11/2018

**Atos efetivados em: 06/12/2018**

**R-17/100.543**

**Marcio Ribeiro Pereira - Registrador**
**Denise Testa Pereira - Registradora Substituta**
**Patricia Testa Pereira - Registradora Substituta**

**Emol. 3.386,06 Recivil 203,01 Tx.Fiscal 2.680,47 Total 6.269,54**

1º REGISTRO DE IMÓVEIS UBERLÂNDIA - MG 22/22

**ANEXO I**

*(Este Anexo I é parte integrante do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças", celebrado em 30 de outubro de 2018, entre VISMOB Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., a Planner Trustee DTVM Ltda. e a BCLV Comércio de Veículos S.A)*

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**1.** Proprietário do Imóvel: VISMOB Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.

**1.1.** Descrição do Imóvel: Um terreno situado nesta cidade, no Loteamento Fechado Gávea Hill I e II, constituído pelo lote misto n.º 03 da quadra "BC" com as seguintes medidas e confrontações: olhando do centro do lote para a Avenida dos Vinhedos Faixa 1, tem frente para a referida Avenida medindo 73,35 metros, divididos em três segmentos descritos assim: um segmente reto medindo 22,76 metros, seguido por um segmento de curva C- 12 do quadro de curvas com desenvolvimento = 49,76 metros, ângulo central – 09º30'10" e Raio = 300,00 metros; seguido por um último segmento reto de 0,83 metros; a direita, da mesma posição central ao lote, mede 43,00 metros e confronta com o lote misto nº 04 da quadra BC; a esquerda, da mesma posição, mede 43,00 metros, e confronta com o lote misto nº 02 da quadra BC; aos fundos da mesma posição mede 66,21 metros divididos em três segmentos descritos assim: um segmento reto de 22,76 metros; um segmento em curva C-83 do quadro de curvas de desenvolvimento = 42,62 metros, ângulo central = 09º30'10" e Raio = 257,00 metros, confrontando em todos os três segmentos com a Área Non-Aedificandi 1 do Loteamento Fechado Gávea Hill I e II; perfazendo uma área total de 3.000,51 m2.

**1.2.** Matrícula: 100.543

**1.3.** Título de Aquisição: Escritura pública de Compra e Venda lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, em data de 12 de janeiro de 2016, no livro nº 888 às folhas 295/298, pelo valor de R$7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).

**1.4.** Valor de Venda Forçada: R$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais) na data-base de 9 de outubro de 2018, conforme laudo de avaliação nº 116/2018, elaborado pela Engebanc – Engenharia e Serviços Ltda.

**2.** Declaração: A VISMOB Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., declara, para os devidos fins, que foi apresentada a certidão de ônus reais, assim como a certidão de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias, expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, relativamente ao imóvel objeto da matrícula nº 100.543 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia, conforme requerido pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia.