**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito, as partes:

- na qualidade de cedente:

**AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 37.240.067/0001-03, com sede na Avenida Raja Gabaglia, n. 2000, Sala 806, Pavimento 8, Bloco 1, Belo Horizonte, MG, CEP 30.494-170, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente”)**;**

- na qualidade de cessionária:

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, Sala 141, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

- na qualidade de fiadora:

**AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.757.253/0001-32, com sede na Avenida Afonso Pena, n° 3351, sala 1102, Bairro Serra, Belo Horizonte, MG, CEP: 30.130-008 neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiadora”);

- na qualidade de Intervenientes Anuentes:

**FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 000.441.356-37 e documento de identidade CI MG-6.970.904, expedida pela PC/MG, com endereço comercial na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Avenida João Pinheiro, nº 274, Sala 502, Bairro Lourdes, CEP 30.130-186 (“Fabrício”); e

**FABIANA LOPES DE QUEIROZ**, brasileira, divorciada, professora, inscrita no CPF/ME sob o nº 031.318.876-99 e documento de identidade CI MG-5.687.179, expedida pela SSP/MG, com endereço comercial na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Avenida João Pinheiro, nº 274, Sala 502, Bairro Lourdes, CEP 30.130-186 (“Fabiana”) ou, quando tratados em conjunto com Fabrício, denominados “Intervenientes Anuentes”;

A Cedente, a Securitizadora e a Fiadora, adiante denominados em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”.

**I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. em 21 de setembro de 2021, a Cedente, a Cessionária, a Fiadora e os Intervenientes Anuentes celebraram o “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), por meio do qual foi acordado: **(i)** a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), em caráter irrevogável e irretratável, do direito aos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”), que serão depositados na Conta Vinculada, conforme definida no Termo de Securitização, descrito adiante; e **(ii)** a cessão fiduciária, em favor da Securitizadora, dos direitos de crédito sobre os Aluguéis Mensais depositados na Conta Vinculada até a quitação integral das Obrigações Garantidas em garantia ao pagamento de todas as Obrigações Garantidas (“Cessão Fiduciária”);
2. as Partes desejam alterar alguns pontos de caráter negocial nos Documentos da Operação, razão pela qual decidem celebrar o presente aditamento; e
3. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento, conforme definido adiante, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**Resolvem**, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças”* (“Primeiro Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**II – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA –DEFINIÇÕES**

* 1. Os termos utilizados no presente Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste instrumento, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO ADITAMENTO**

* 1. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar a “Cláusula Segunda – das Condições Precedentes Para a Captação de Recursos e do Pagamento do Preço da Cessão”, de modo que a redação da Cláusula 2.4, item “b” do Contrato de Cessão passará a viger com a seguinte nova redação:

“***CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA A CAPTAÇÃO DE RECURSOS E DO PAGAMENTO DO PREÇO DA CESSÃO***

(...)

*2.4. Destinação das liberações do Preço da Cessão: Os valores do Preço da Cessão a serem liberados para a Cedente estão sujeitos às retenções e disponibilizações indicadas abaixo:*

*(...)*

1. *valores de constituição de um “Fundo de Liquidez”, equivalentes ao necessário para garantir o pagamento das 12 (doze) primeiras parcelas de Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização) dos CRI efetivamente integralizados, os quais serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente;*”
   1. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar a “Cláusula Quinta – Garantias da Operação”, de modo que a redação da Cláusula 5.8, item “a” do Contrato de Cessão passará a viger com a seguinte nova redação:

“***CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS DA OPERAÇÃO***

*(...)*

*5.8.* *Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa: A Cedente manterá:*

1. *o Fundo de Liquidez na Conta Centralizadora, constituído na forma da Cláusula Segunda, em valor equivalente ao saldo devedor das 12 (doze) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados, o qual será mantido até a data de pagamento da 12ª (décima segunda) parcela da remuneração dos CRI*”
   1. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar a “Cláusula Décima Sexta – da Recompra dos Créditos Imobiliários e da Antecipação do Término da Operação”, de modo que a redação da Cláusula 6.2 e 6.5.1 do Contrato de Cessão passará a viger com a seguinte nova redação:

“***CLÁUSULA SEXTA – DA RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA ANTECIPAÇÃO DO TÉRMINO DA OPERAÇÃO***

*(...)*

*6.2. A Cedente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar o término da operação de captação de recursos, desta forma recomprando parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis corridos da efetiva data de recompra (“Recompra Facultativa”). Nessa hipótese, a Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor integral do saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até a data de pagamento avençada, e com o juros incorridos até então), a ser calculado nos termos da fórmula presente na Cláusula 6.14 do Termo de Securitização, (ii) acrescido de multa compensatória de 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) calculada sobre o saldo devedor se a recompra for realizada 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, (iv) reduzido do saldo positivo do Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas (doravante “Valor da Recompra Facultativa”).*

*(...)*

* 1. *Quando notificadas sobre a exigência de Recompra Compulsória, a Cedente e a Fiadora obrigam-se a recomprar os Créditos Imobiliários no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal notificação.*

*6.5.1. O valor da Recompra Compulsória corresponderá (i) ao saldo devedor dos CRI, a ser calculado nos termos da fórmula presente na Cláusula 6.14 do Termo de Securitização (ii) acrescido de multa compensatória de 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) calculada sobre o saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época e a vencer até a quitação integral de todas as obrigações do Patrimônio Separado; (iv) reduzido do saldo positivo do Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas (“Valor da Recompra Compulsória”). O Valor de Recompra Total nunca poderá ser inferior ao montante necessário para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado.*”

* 1. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar a “Cláusula Décima Segunda – Despesas”, de modo que a redação da Cláusula 12.1, item “c” do Contrato de Cessão passará a viger com a seguinte nova redação:

“***CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS***

*(...)*

*12.1.* *As despesas abaixo listadas, desde que justificadas e comprovadamente relacionadas à operação, correrão por conta exclusiva da Cedente:*

*(...)*

*c registro da CCI na* ***B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO*** *–* ***Balcão B3*** *(“B3 – Segmento CETIP UTVM”) e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante da CCI*”

* 1. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar o “Anexo II – Obrigações Garantidas”, de modo que a redação dos itens “c”, “d” e “e” do Anexo II do Contrato de Cessão passarão a viger com a seguinte nova redação:

*“****ANEXO II – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS***

*(...)*

1. *Taxa de juros: 5,50% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;*
2. *Data do primeiro pagamento de juros: 22 de novembro de 2021, calculado pro rata, a contar da data de integralização dos CRI;*
3. *Periodicidade de pagamento da amortização e juros: mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização, conforme aditado;*

**CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**3.1.** As Partes reiteram, nesta data, as declarações feitas na “Cláusula Oitava – Das Declarações, Compromissos e Obrigações” do Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO DESTE PRIMEIRO ADITAMENTO**

**4.1.** Este Primeiro Aditamento somente será considerado válido e eficaz se, quando assinado pelas Partes, for encaminhado para averbação nos respectivos registros de títulos e documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis.

**4.2.** Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude deste Primeiro Aditamento será de responsabilidade da Cedente, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização do referido Primeiro Aditamento.

**CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. Todos os demais termos e condições previstos no Contrato de Cessão que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.
  2. Os termos e condições deste Primeiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
  3. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Primeiro Aditamento será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96, nos termos da Cláusula Décima Quinta do Contrato de Cessão.
  4. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
  5. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidas.
  6. Assinatura Digital. Para todos os fins legais e probatórios, as Partes concordam e convencionam que a celebração deste Primeiro Aditamento: **(i)** ocorrerá de forma digital, nos termos e para os fins da Medida Provisória 2.200, de 24 de agosto de 2001, mediante a utilização da plataforma Docusign; **(ii)** ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este Primeiro Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Primeiro Aditamento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado; e **(iii)** será considerada a data de assinatura deste Primeiro Aditamento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam digitalmente o presente Primeiro Aditamento, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, [•] de outubro de 2021.

(*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

*(Segue a página de assinatura*)

*(Página de assinaturas 01/02 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Aurora Corporation Participações Ltda., Fabrício Lopes de Queiroz e Fabiana Lopes de Queiroz em [•] de outubro de 2021.)*

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Securitizadora

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: César Reginato Ligeiro  Cargo: Diretor |

AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Cedente

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Fabrício Lopes de Queiroz  Cargo: Administrador |  | Nome: Fabiana Lopes de Queiroz  Cargo: Administradora |

**AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.**,

Fiadora

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: Fabrício Lopes de Queiroz  Cargo: Administrador |  |

**INTERVENIENTES ANUENTES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Fabiana Lopes de Queiroz  CPF/ME: 000.441.356-37 |  | Fabricio Lopes de Queiroz  CPF/ME: 031.318.876-99 |

*(Página de assinaturas 02/02 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Aurora Corporation Participações Ltda., Fabrício Lopes de Queiroz e Fabiana Lopes de Queiroz em [•] de outubro de 2021.)*

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier  CPF: 381.698.728-12 |  | Nome: Matheus de Carvalho Pádua  CPF: 442.472.508-17 |