**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIA, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL**

**I – PARTES**

**AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.000, Sala 806, Pavimento 8, Bloco 1, Alpes, CEP 30.494-170, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 37.240.067/0001-03, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Emissora” ou “Cedente”);

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 466, bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”);

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**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, 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 (“Securitizadora” ou “Cessionária”, quando mencionada em conjunto com Emissora e Instituição Custodiante, denominadas “Partes”).

**CONSIDERANDO QUE**

1. a Cedente é proprietária dos imóveis rurais abaixo descritos (“Imóveis”):
2. Fazenda Humbergema, registrada na matrícula sob nº 1.152 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG (antiga matrícula 20.079 do Ofício de Registro de Imóveis de Manga/MG); e
3. Fazenda Madras, registrada nas matrículas sob os nº. 24.377 do Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG e 1.127 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG (antiga matrícula 24.138 do Ofício de Registro de Imóveis de Manga/MG).
4. em 10 de dezembro de 2020, a Cedente, como locadora, celebrou o “*Contrato Locação de Imóveis Rurais*”, aditado em 27 de abril de 2021 (“Contrato Imobiliário”) com a **VALE S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 33.592.510/0001-54, com sede na Praia de Botafogo, nº 186, Rio de Janeiro/RJ, CEP22.250-145, como locatária (“Devedora”), cujo objeto consiste na cessão onerosa do uso e gozo dos Imóveis durante 25 (vinte e cinco) anos para promover a construção, implantação, operação e manutenção de 04 (quatro) projetos de usinas solares fotovoltaicas, com potência instalada de 837,83MWP (oitocentos e trinta e sete vírgula oitenta e três Megawatts-pico), bem como respectiva linha de transmissão (“Projetos”);
5. nos termos do Contrato Imobiliário, em contraprestação à locação dos Imóveis, a Devedora comprometeu-se a realizar pagamentos mensais à Cedente no valor de R$ 456.315,26 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, trezentos e quinze reais e vinte e seis centavos), reajustados anualmente pela variação acumulada nos últimos 12 (doze) meses do Índice de Preços ao Consumidor – IPCA, ou na hipótese de sua extinção pelo índice que vier a substituí-lo, tendo como data base para início do cálculo do reajuste a data de 31 de março de 2020, devidos a partir da data de início da operação dos Projetos ou outubro de 2022, o que ocorrer primeiro (“Aluguéis Mensais”);
6. por meio do presente instrumento, a Emissora, na qualidade de única e legítima titular dos créditos devidos pela Devedora em razão do Contrato Imobiliário, deseja emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária nos termos da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, para representar fração dos Aluguéis Mensais devidos pela Devedora com vencimento desde outubro de 2022 até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato Imobiliário, incluindo também certos acessórios de tais créditos, como atualização monetária, encargos moratórios e multas por atraso de pagamento, caso a Cedente não faça o pagamento adiantado em razão da Coobrigação, e/ou por denúncia do Contrato Imobiliário pela Devedora, se houver, previstos no Contrato Imobiliário (“Créditos Imobiliários”), não estando inclusos demais multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato Imobiliário, que, se existentes, serão de titularidade exclusiva da Cedente;
7. a Emissora busca capitalizar-se, por meio da cessão onerosa da CCI à Securitizadora, a qual vinculará os Créditos Imobiliários, representados pela CCI à 10ª série de sua 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

**RESOLVEM** celebrar o presente *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural”* (“Escritura de Emissão de CCI”), o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

**II – CLÁUSULAS**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – EMISSÃO DA CCI**

* 1. Representação dos Créditos Imobiliários: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária (“CCI”), conforme as características descritas na Cláusula Segunda, abaixo, e no Anexo I, para representar parte dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato Imobiliário.
  2. Termos Definidos: Exceto quando aqui definidos de outra forma, os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos na presente Escritura de Emissão de CCI têm o significado que lhes é dado no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”).

**CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DA CCI**

1. Valor Nominal da CCI: O valor nominal total da CCI é de R$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), conforme indicado no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI, que corresponde ao valor dos Créditos Imobiliários.
2. Quantidade: É emitida 01 (uma) CCI fracionária, em 01 (uma) série.
3. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento dos Créditos Imobiliários estão especificados no Anexo I deste instrumento.
4. Condições da Emissão e Custódia: A CCI é fracionária, conforme especificado no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora nesta data, correspondente a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor das parcelas referentes aos Aluguéis Mensais com vencimento desde outubro de 2022 até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, a qual será custodiada pela Instituição Custodiante, conforme declaração de custódia presente no anexo do Termo de Securitização.
   * 1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, em até 05 (cinco) dias corridos ,contados do recebimento de todas as informações necessárias ao efetivo registro;
     2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da CCI em decorrência da liquidação dos Créditos Imobiliários, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante consultas ao Sistema de Negociação. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.
   1. Série e Número: A CCI é emitida em série única, sob o código [•], e terá o número 01.
   2. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada pela Instituição Custodiante no Sistema de Negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).
      1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá necessariamente ser efetuada através do Sistema de Negociação, sob pena de nulidade do respectivo negócio jurídico.
      2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o antigo titular deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.
   3. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I.
   4. Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são vinculados ao Contrato Imobiliário cujo objeto é a locação dos Imóveis, conforme definidos no “considerando” “a” acima.
   5. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários e, por consequência, a CCI, serão pagos pela Devedora por meio de depósito na conta corrente nº [xx], agência [xx], na **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, de titularidade da Emissora, conforme movimentação estabelecida no Contrato de Conta Vinculada.
   6. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se no Anexo I deste instrumento.
   7. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI, observada a assinatura na forma eletrônica.
   8. Remuneração e Atualização Monetária: A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será realizada conforme descrito no Anexo I deste instrumento, levando-se em consideração as datas de pagamento da CCI.
   9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, estão discriminados no Contrato Imobiliário, conforme descrito no Anexo I deste instrumento.
   10. Multas e Penalidades: As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, são aquelas discriminadas no Contrato Imobiliário, conforme descrito no Anexo I deste instrumento.
   11. Objeto da CCI: Os Créditos Imobiliários, conforme descritos no Contrato Imobiliário.

**CLÁUSULA TERCEIRA – EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA**

1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), combinado com a parte final do artigo 22 da própria Lei nº 10.931/04 e do artigo 287 do Código Civil Brasileiro.

**CLÁUSULA QUARTA – NEGOCIAÇÃO DA CCI**

1. Formalização da Cessão: Quando da negociação da CCI, se o caso, a Emissora cederá ao novo titular da CCI, e este adquirirá da Emissora a correspondente fração dos Créditos Imobiliários formalizando-se tal cessão, obrigatoriamente, através do Sistema de Negociação, sem prejuízo das demais exigências que venham a ser pactuadas entre a Emissora e o novo titular da CCI.
2. Abrangência da Cessão: A cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários, ficando o novo titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias e acessórios representados pela CCI, observadas as restrições previstas no Contrato de Cessão.
3. Entrega dos Documentos Comprobatórios:Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/04 e regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 20 (vinte) dias corridos a contar do recebimento da solicitação mencionada ou em menor prazo, na hipótese de necessidade de atendimento de prazo legalmente estabelecido, ou caso ocorra a inadimplência no pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários cedidos, hipóteses em que tal documentação deverá ser entregue à Instituição Custodiante no prazo por ela estipulado, salvo, em qualquer caso, a necessidade de obtenção de documentos de terceiros, os quais determinam prazos próprios.

**CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS**

* 1. Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: Todas as despesas referentes à emissão da CCI, incluindo, mas não se limitando, ao registro na B3, à taxa de custódia, registro e utilização mensal da B3, e aos honorários da Instituição Custodiante, serão de responsabilidade, perante a Instituição Custodiante, única e exclusiva da Emissora.
     1. A Emissora diretamente ou indiretamente será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação a: **(i)** representação dos Créditos Imobiliários pela CCI; **(ii)** registro da CCI no Sistema de Negociação e transferências da CCI da Emissora para o titular da CCI; e **(iii)** despesas de custódia da CCI.
     2. Para o registro e implantação da CCI na B3 e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Emissora à Instituição Custodiante e/ou reembolsada à Emissora, será a seguinte:

1. Implantação e Registro: Será devida parcela única de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) por CCI registrada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI;
2. Custódia da CCI no sistema da B3: Será devido o montante de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) por CCI custodiada, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as seguintes parcelas no dia 15 (quinze) do mesmo mês, nos anos subsequentes; e
3. Honorários adicionais: pela eventual celebração de aditamentos à esta Escritura de Emissão de CCI e atendimento de solicitações extraordinárias, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem, a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da respectiva fatura, emitida pela Instituição Custodiante.. A Cedente apenas terá que custear esses valores se der causa ao referido aditamento ou mediante negociação da Cedente com os Titulares dos CRI . Em todo caso, a Cedente deverá aprovar, previamente, o custo da celebração dos aditamentos, mediante a aprovação de uma proposta estabelecendo preço fixo ou *cap* pelo trabalho.
   * 1. As parcelas citadas no item “b” acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.
     2. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos diretos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, sendo certo que as parcelas citadas nos itens acima, não serão, em nenhuma hipótese, acrescidas dos seguintes impostos: IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), exceto mediante alteração da legislação que determine o recolhimento de tais impostos.
     3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
     4. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias.
   1. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Emissora.
      1. Além das despesas mencionadas no item 5.2 acima, são despesas de responsabilidade da Emissora, e no caso da vinculação desta emissão de CCI à emissão de CRI e instituição de patrimônio separado da emissão de CRI, a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares do CRI, nos termos do Contrato de Cessão.
   2. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto no Contrato Imobiliário.

**CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

1. Novação: A eventual tolerância ou concessão das Partes e/ou do Titular da CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.
2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada, anulada, invalidada ou declarada ineficaz.
3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.
4. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento, com aviso de recebimento, nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência desta Escritura de Emissão de CCI:

*(a) se para a Emissora:*

**AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Raja Gabaglia, nº 2.000, Sala 806, Pavimento 8, Bloco 1,

Alpes, CEP 30.494-170,

A/C: Fabrício Lopes de Queiroz

E-mail: fabricio@auroraenergia.com.br

*(b) se para a Instituição Custodiante:*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.

Rua Joaquim Floriano nº 466, bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04534-002

A/C: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo de Oliveira

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br) / spregistro@simplificpavarini.com.br

*(c) se para a Securitizadora:*

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,

São Paulo/SP, CEP 04.551-010

A/C: César Reginato Ligeiro

Telefone: (11) 94501-1742

E-mail: cesar@basesecuritizadora.com

**6.4.1.** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados nesta Escritura de Emissão de CCI. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

**6.5.** Título Executivo: Para fins de execução dos respectivos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos dos artigos 784, inciso III do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, conforme alterada, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

**6.6.** Alteração da Escritura de Emissão de CCI: Adicionalmente, as partes concordam que qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral conforme será previsto no Termo de Securitização, sendo certo, todavia, que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora, da Instituição Custodiante ou da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** decorrer da correção de erros materiais, do esclarecimento de redações ou quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI; ou ainda **(iv)** em virtude do ajuste de disposições que já estejam previamente aqui estipuladas, para fins de atualização ou consolidação.

**CLÁUSULA SÉTIMA – RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

* 1. Negociação: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a esta Escritura de Emissão de CCI, podendo, se conveniente as Partes, utilizar o procedimento de mediação.
  2. Câmara e Regulamento: Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente desta Escritura de Emissão de CCI ou resultante da relação dele advinda será resolvido por meio de arbitragem, de acordo com as regras do Centro de Arbitragem da Câmara de Arbitragem Empresarial Brasil - Camarb (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as partes adotam e declaram conhecer.
     1. As especificações dispostas nesta Escritura de Emissão de CCI têm prevalência sobre as regras do Regulamento.
  3. Início da Arbitragem: A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s), e anexando cópia desta Escritura de Emissão de CCI. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.
  4. Árbitros: A controvérsia será dirimida por 03 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 05 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.
  5. Termo de Independência: Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, Parágrafo Primeiro, da Lei n° 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.
  6. Local da Arbitragem: A arbitragem processar-se-á na cidade de São Paulo/SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.
  7. Sentença Arbitral: A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.
  8. Despesas: A parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.
  9. Cumprimento da Sentença Arbitral: A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

**7.9.1.** As partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Escritura de Emissão de CCI, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.

* 1. Poder Judiciário: Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de **(a)** assegurar a instituição da arbitragem, **(b)** obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, **(c)** executar obrigações pecuniárias líquidas e certas devidas nos termos deste instrumento, e **(d)** executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Capital do Estado de São Paulo será o competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.
  2. Procedimentos Conexos: De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos ao Contrato de Cessão e quaisquer outros contratos que venham a decorrer destes instrumentos, e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, o Tribunal Arbitral deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma a presente Escritura de Emissão de CCI, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos relacionados as operações aqui descritas, desde que o Tribunal Arbitral entenda que (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.
  3. Independência: As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação à Escritura de Emissão de CCI, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção da Escritura de Emissão de CCI por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que a Escritura de Emissão de CCI, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

**CLÁUSULA OITAVA – ASSINATURA DIGITAL**

* 1. Para todos os fins legais e probatórios, as Partes concordam e convencionam que a celebração desta Escritura de Emissão de CCI e seus anexos: **(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 esta Escritura de Emissão de CCI em local diverso, o local de celebração desta Escritura de Emissão de CCI 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 desta Escritura de Emissão de CCI, 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 justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI de forma digital, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, [•] de setembro de 2021.

(*página de assinaturas a seguir*)

(*o restante da página foi intencionalmente deixado em branco*)

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, celebrado entre a Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., em [•] de setembro de 2021.)*

**AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Emissora*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.

*Instituição Custodiante*

|  |
| --- |
| Nome:  Cargo: |

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*Securitizadora*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Nome:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  CPF/ME: |  | Nome:  CPF/ME: |

**ANEXO I**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI** | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, [DATA]. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | | 01 | **NÚMERO** | | 01 | | **TIPO DE CCI** | FRACIONÁRIA 85% S | | |
| **1. EMISSORA** | | | | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** | | | | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 37.240.067/0001-03 | | | | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Avenida Raja Gabaglia, nº 2.000, Sala 806, Pavimento 8, Bloco 1, Alpes | | | | | | | | | | |
| CEP | 30.494-170 | | | CIDADE | | Belo Horizonte | | | UF | SP |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** | | | | | |
| CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01 | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano nº 466, bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi | | | | | |
| CEP | 04534-002 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **3. DEVEDORA** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL:  **VALE S.A.** | | | | | |
| CNPJ/ME: 33.592.510/0001-54 | | | | | |
| ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 186 | | | | | |
| CEP | 22.250-145 | CIDADE | Rio de Janeiro | UF | RJ |

|  |
| --- |
| **4. TÍTULO** |
| *“Contrato de Locação de Imóveis Rurais”,* celebrado entre a Emissora e Devedora em 10 de dezembro de 2020 e aditado em 27 de abril de 2021. |

|  |
| --- |
| **5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) na Data de Emissão. |

|  |
| --- |
| **6. FRAÇÃO REPRESENTADA DO CONTRATO DE ALUGUEL:** Na Data de Emissão, a CCI emitida por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, representa, 85% (oitenta e cinco por cento) do total dos Aluguéis Mensais devidos pela Devedora, com vencimento desde outubro de 2022 até 22 de maio de 2029 , nos termos do Contrato Imobiliário. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. **Imóvel Locado** | **Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** |
| Fazenda Humbergema | 1.152 | Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG |
| Fazenda Madras | 24.377 | Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG |
| Fazenda Madras | 1.127 | Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba /MG |

|  |  |
| --- | --- |
| **8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | |
| Prazo Total | 92 (noventa e dois meses) [--] , contados da Data de Emissão. |
| Valor dos aluguéis mensais | Aluguel mensal no valor de R$ 456.315,26 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, trezentos e quinze reais e vinte e seis centavos), devidos a partir da data de início da operação dos Projetos ou outubro de 2022, o que ocorrer primeiro. |
| Periodicidade de Pagamento | Mensal, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido***. []*** |
| Atualização Monetária | O aluguel mensal será reajustado anualmente pela variação acumulada nos últimos 12 (doze) meses do Índice de Preços ao Consumidor - IPCA, ou na hipótese de sua extinção pelo índice que vier a substituí-lo, tendo como data base para início do cálculo do reajuste a data de 31 de março de 2020. |
| Juros remuneratórios | Não se aplica. |
| Data de Vencimento Final | 22 de maio de 2029 |
| Encargos Moratórios | Multa moratória e compensatória de 1% (um por cento) sobre o valor da parcela devida em mora, acrescida de juros de 1% ao mês e de correção monetária pela variação positiva do IPCA, ambos calculados a partir da data de vencimento da parcela em mora até a data do seu efetivo pagamento. |
| Local de Pagamento | Os Créditos Imobiliários, deverão ser pagos pela Devedora diretamente à Cedente, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) na Conta Vinculada. |
| Multa por denúncia da Devedora | A Devedora, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, poderá encerrar o Contrato Imobiliário, devolvendo os Imóveis antes de findo o prazo de vigência contratual, mediante o pagamento de multa compensatória no montante equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da remuneração mensal relativa à porção ou totalidade dos Imóveis encerrada, observada a seguinte distribuição do aluguel mensal : (i) Fazenda Humbergema, o valor de R$179.574,26; e (ii) Fazenda Madras, o valor de R$276.741,91. |