SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 19ª e 20ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA

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

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 35.082.277/0001-95

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS**  **19ª e 20ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

1. **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, com endereço eletrônico [cesar@basesecuritizadora.com](mailto:cesar@basesecuritizadora.com), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Emissora”).

- e, na qualidade de agente fiduciário,

1. **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, Conjunto 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, com endereço eletrônico [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br), neste ato representada na forma de seu Contrato Social(“Agente Fiduciário”).

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados “Partes” e, individualmente, “Parte”.

**CONSIDERANDO QUE:**

1. a Securitizadora e o Agente Fiduciário firmaram, em 13 de outubro de 2021, o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19 e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”,* conforme posteriormente aditado, (“Termo de Securitização”), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições do Termo de Securitização;
2. o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, além do Termo de Securitização, os Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), razão pela qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente – tendo firmado no âmbito da emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”);
3. conforme deliberações aprovadas na Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em [=] de dezembro de 2021, faz-se necessário adequar a redação de determinadas cláusulas do Termo de Securitização.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao* *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ªe 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”* (“Segundo Aditamento”) que se regerá pelas cláusulas e condições a segui descritas.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

* 1. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Segundo Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.
     1. Todos os termos definidos no presente Segundo Aditamento, se conflitantes com termos já definidos no Termo de Securitização, terão os significados que lhes são atribuídos neste Segundo Aditamento.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO**

**2.1**. Objeto: Este Segundo Aditamento tem como objeto alterar: **(i)** o item 7.2., e seguintes, do Termo de Securitização, em relação à Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI; -**(ii)** o item 9.5.(iv), do Termo de Securitização, para inserir a data de referência da auditoria do Patrimônio Separado; **(iii)** o item 10.1., do Termo de Securitização, para aumentar o escopo das declarações e garantias apresentadas pela Emissora; **(iv)** o item 12.3., e 12.4., na Cláusula XII – Da Assembleia Geral de Titulares do CRI, do Termo de Securitização; **(v)** a Cláusula XIV – Das Despesas do Patrimônio Separado, na qual as referidas despesas serão discriminadas, suprimindo os Anexos III-A, Anexo III-B e Anexo III-C, alterando, em consequência, a numeração dos Anexos.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

**3.1**. Em razão do disposto no item “**(i)**” do item 2.1 acima, o item 7.2., e seguintes do Termo de Securitização passará a vigorar com a seguinte e nova redação, sendo renumerado o item 7.3., do Termo de Securitização, conforme abaixo:

*“****CLÁUSULA VII – DAS AMORTIZAÇÕES E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI***

*(...)*

*Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado*

* 1. *A Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI da respectiva Série a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (“Amortização Extraordinária”), ou o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado”), sempre que houver Amortização Antecipada Facultativa e Vencimento Antecipado das Debêntures ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários e sempre de forma proporcional* *entre os saldos devedores de cada uma das Séries dos CRI (se aplicável).*
  2. *O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.*

* 1. *Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.*
  2. *Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 03 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.*
     1. *Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.*

**3.2.** Em razão do disposto no item “**(ii)**” do item 2.1., da Cláusula Segunda acima, o item 9.5.(iv), do Termo de Securitização é alterado para refletir o fim do exercício do Patrimônio Separado:

“***CLÁUSULA IX – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO***

*(...)*

***9.5.*** *A Emissora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97:* ***(i)*** *administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão;* ***(ii)*** *promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade;* ***(iii)*** *manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;* ***(iv)*** *elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras em conformidade com a Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, considerado o exercício iniciado em 01 de outubro, com término em 30 de março para o caso do primeiro ano e para os demais anos o término do exercício se dará em 30 de março de cada ano.*”.

**3.3.** Em razão do disposto no item “**(iii)**” do item 2.1 da Cláusua Segunda acima, o item 10.1., do Termo de Securitização, passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

“***CLÁUSULA X – DAS DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA***

***10.1.*** *Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:*

1. *é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;*
2. *está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;*
3. *os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;*
4. *não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;*
5. *a Emissora atua em condição de parte relacionada com o Servicer contratado para esta Operação;*
6. *este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;*
7. *até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;*
8. *assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à presente oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;*
9. *assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;*
10. *assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI, que lastreiem a emissão, ainda que custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e*
11. *assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI, que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio das CCI.”*.

**3.4.** Em razão do disposto no item “**(iv)**” do item 2.1 da Cláusula Segunda deste aditamento, são inseridos os itens 12.3., e 12.4., na Cláusula XII – Da Assembleia Geral De Titulares dos CRI, do Termo de Securitização, com a seguinte e nova redação:

“***CLÁUSULA XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI***

*(...)*

***12.13.*** *Não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Securitizadora, seus sócios, diretores e funcionários e respetivas partes relacionadas (incluindo controladas e controladoras); (ii) os prestadores de serviços da emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas (incluindo controladas e controladoras); e (iii) qualquer Titular, de quaisquer dos CRI, que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar.*

***12.13.1.*** *A vedação do item 12.13., acima, não se aplica nas seguintes hipóteses: (i) os Titulares do CRI sejam, exclusivamente, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iii), do item 12.13, acima; ou (ii) houver aquiescência, expressa e manifestada na própria Assembleia Geral, da maioria dos demais Titulares, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.*

***12.14.*** *Vinculação das deliberações nas assembleias gerais de debenturistas. Todas e quaisquer deliberações tomadas pela Securitizadora nas assembleias gerais de debenturistas seguirão estritamente as orientações das Assembleias de Titulares de CRI, sendo certo que toda e qualquer assembleia geral de debenturistas será precedida por uma Assembleias de Titulares de CRI para tratar do mesmo assunto.”.*

**3.5.** Em razão do disposto no item “**(v)**” do item 2.1., da Cláusula Segunda deste aditamento, a Cláusula XIV – Das Despesas do Patrimônio Separado, do Termo de Securitização, é alterada para a seguinte e nova redação, sendo suprimidos o Anexo III-A, Anexo III-B e Anexo III-C.

“***CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO***

* 1. *Serão de responsabilidade da Emissora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos de Amortização Ordinária, Remuneração e demais previstos neste Termo (“Despesas”):*

1. *as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;*
2. *as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;*
3. *as despesas com servicer;*
4. *os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;*
5. *as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;*
6. *honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;*
7. *remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;*
8. *despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;*
9. *custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, inclusive quanto à convocação, informes e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;*
10. *parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;*
11. *eventuais prêmios de seguro;*
12. *contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;*
13. *honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;*
14. *honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;*
15. *quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;*
16. *registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;*
17. *toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e*
18. *quaisquer outros horários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.*
    1. *Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVI, abaixo.*
    2. *Em caso de Amortização Extraordinária Facultativa e Vencimento Antecipado das Debêntures, de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.*

**3.6.** Por fim, Em razão da supressão do Anexo III-A, Anexo III-B e Anexo III-C, serão renumerados os Anexos do Termo de Securitização, de modo que **(i)** todas as referências ao Anexo IV passarão a ser referidas como Anexo III; **(ii)** todas as referências ao Anexo V passarão a ser referias como Anexo IV; **(iii)** todas as referências ao Anexo VI passarão a ser referidas como Anexo V; **(iv)** todas as referências ao Anexo VII passarão a ser referidas como Anexo VI; **(v)** todas as referências ao Anexo VIII passarão a ser referidas como Anexo VII; e **(vi)** todas as referências ao Anexo IX passarão a ser referidas como Anexo VIII.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS RATIFICAÇÕES**

* 1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Segundo Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos fixados neste Segundo Aditamento, a qualquer título.

**CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO**

* 1. Registro: O presente Primeiro Aditamento deverá ser apresentado para registro na Instituição Custodiante.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

* 1. Legislação Aplicável e Foro: Fica ratificado o disposto na Cláusula Vigésima do Termo de Securitização, sendo certo que todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Segundo Aditamento e do Termo de Securitização deverá observar o disposto na Cláusula Vigésima do Termo de Securitização.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA ASSINATURA DIGITAL**

* 1. Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente Segundo Aditamento, será assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Segundo Aditamento.
     1. Em razão da assinatura digital será considerado como “data de assinatura”, “esta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

O presente Segundo Aditamento digitalmente, em uma única via, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de dezembro de 2021.

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

*(Página de assinaturas a seguir.)*

*(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª, e 20ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado entre Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em [•] de dezembro de 2021)*

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: Matheus Gomes Faria  Cargo: Administrador |

**Testemunhas**:

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