



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE BELO
HORIZONTE - MG

Oficial: *Emílio Carneiro de Menezes Guerra*

Rua Guajajaras, 329. Loja 1. Centro. CEP: 30180-100. Belo Horizonte. Minas Gerais.

Fone: (31) 3224-6630. Site: www.1rtdbh.com.br – email: 1rtdbh@1rtdbh.com.br

CERTIFICO e dou fé que a presente **certidão eletrônica** de ato praticado, reproduz integralmente o documento eletrônico recepcionado através da Central RTDPJBrasil, que foi registrado neste 1ºOfício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte-MG. CERTIFICO, ainda, que o documento estava assinado eletronicamente conforme indicado no próprio documento, e assinado digitalmente conforme imagens extraídas do verificador de assinaturas digitais a seguir:

FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021092215693452.pdf CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807 : 2021092215693452.pdf FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021092215693452.pdf (1) MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817 : 2021092215693452.pdf	
Assinado por: ☒ FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637	
Autoridade: Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2	
Confiança: Confiável assinante.	Data
Revogação: O certificado de assinante não foi revogado.	Computador do assinante
Integridade: Estrutura assinatura correta.	22-09-2021 8:20:07
Correspondência: A assinatura cobre apenas uma parte do documento.	veja relatório

CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807 : 2021092215693452.pdf FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021092215693452.pdf (1) MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817 : 2021092215693452.pdf RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812 : 2021092215693452.pdf	
Assinado por: ☒ CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807	
Autoridade: Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5	
Confiança: Confiável assinante.	Data
Revogação: O certificado de assinante não foi revogado.	Computador do assinante
Integridade: Estrutura assinatura correta.	22-09-2021 14:39:01
Correspondência: A assinatura cobre apenas uma parte do documento.	veja relatório

MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817 : 2021092215693452.pdf RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812 : 2021092215693452.pdf DocuSign, Inc. : 2021092215693452.pdf FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699 : 2021092215693452.pdf	
Assinado por: ☒ MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817	
Autoridade: Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5	
Confiança: Confiável assinante.	Data
Revogação: O certificado de assinante não foi revogado.	Computador do assinante
Integridade: Estrutura assinatura correta.	22-09-2021 12:16:18
Correspondência: A assinatura cobre apenas uma parte do documento.	veja relatório

01633408





1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE BELO
HORIZONTE - MG

Oficial: *Emílio Carneiro de Menezes Guerra*

Rua Guajajaras, 329. Loja 1. Centro. CEP: 30180-100. Belo Horizonte. Minas Gerais.

Fone: (31) 3224-6630. Site: www.1rtdbh.com.br – email: 1rtdbh@1rtdbh.com.br

RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812 : 2021092215693452.pdf	
DocuSign, Inc. : 2021092215693452.pdf	
FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699 : 2021092215693452.pdf	
FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021092215693452.pdf (2)	
Assinado por:	✓ RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812
Autoridade:	Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5
Confiança:	Confiável assinante.
Revogação:	O certificado de assinante não foi revogado.
Integridade:	Estrutura assinatura correta.
Correspondência:	A assinatura cobre apenas uma parte do documento.
Data Computador do assinante 21-09-2021 22:03:51	
veja relatório	

DocuSign, Inc. : 2021092215693452.pdf	
FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699 : 2021092215693452.pdf	
FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021092215693452.pdf (2)	
FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021092215693452.pdf (3)	
Assinado por:	✓ DocuSign, Inc.
Autoridade:	Entrust.net Certification Authority (2048)
Confiança:	Confiável assinante.
Revogação:	O certificado de assinante não foi revogado.
Integridade:	Estrutura assinatura correta.
Correspondência:	A assinatura cobre apenas uma parte do documento.
Data Computador do assinante 22-09-2021 14:39:06	
veja relatório	

FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699 : 2021092215693452.pdf	
FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021092215693452.pdf (2)	
FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021092215693452.pdf (3)	
FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699 : 2021092215693452.pdf (1)	
Assinado por:	✓ FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699
Autoridade:	Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2
Confiança:	Confiável assinante.
Revogação:	O certificado de assinante não foi revogado.
Integridade:	Estrutura assinatura correta.
Correspondência:	A assinatura cobre apenas uma parte do documento.
Data Computador do assinante 22-09-2021 9:34:38	
veja relatório	

Assinaturas essas conferidas e autênticas na forma da lei. O referido é verdade e dou fé, dado e passado nesta cidade de Belo Horizonte-MG. O retorno deste documento, através da Central RTDPJBrasil, é assinado eletronicamente por um dos seguintes escreventes autorizados: **Alexandre Silva de Menezes Guerra / José Alves Correia Júnior / Miria Kelly Oliveira dos Santos**. Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento indicado pelo carimbo de registro e acima

01633408





**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE BELO
HORIZONTE - MG**

Oficial: Emílio Carneiro de Menezes Guerra

Rua Guajajaras, 329. Loja 1. Centro. CEP: 30180-100. Belo Horizonte. Minas Gerais.

Fone: (31) 3224-6630. Site: www.1rtdbh.com.br – email: 1rtdbh@1rtdbh.com.br

descrito.

-----XXX-----

ASSINADO ELETRONICAMENTE

01633408



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

I – PARTES

na qualidade de fiduciantes:

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 ("Fabício");

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"); e

AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Afonso Pena, nº 3.351, Sala 1.102, Bairro Serra, CEP 30.130-008, inscrita no inscrite no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 19.757.253/0001-32, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Aurora Corporation" e, em conjunto com Fabrício e Fabiana, doravante denominados "Fiduciantes").

na qualidade de fiduciária:

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 ("Fiduciária" ou "Securitizadora");

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

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 CNPJ/ME sob o nº 37.240.067/0001-03, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Sociedade");

(Os Fiduciantes, a Fiduciária e a Sociedade, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) a Sociedade é proprietária dos imóveis rurais abaixo descritos ("Imóveis"):
- (i) 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
 - (ii) 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).
- b) em 10 de dezembro de 2020, a Sociedade, como locadora, celebrou o "*Contrato de Locação de Imóveis Rurais*" ("Contrato Imobiliário"), aditado em 27 de abril de 2021, 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 consistia 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");
- c) 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");
- d) por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a Sociedade, na qualidade de única e legítima titular dos Aluguéis Mensais, emitiu, nesta data, 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 a integral quitação 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 Sociedade;

e) buscando capitalizar-se, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 21 de setembro de 2021 ("Contrato de Cessão"), a Sociedade cedeu onerosamente os direitos sobre os Créditos Imobiliários à Securitizadora, tendo assumido a qualidade de coobrigada, sendo que a Aurora Corporation, no mesmo instrumento, outorgou fiança em garantia ao cumprimento das obrigações da Sociedade;

f) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", firmado entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), buscando captar recursos com investidores no âmbito de uma securitização de créditos ("Operação"); e

g) integram, portanto, a Operação, os seguintes documentos ("Documentos da Operação"):

- (i) O Contrato Imobiliário;
- (ii) a Escritura de Emissão de CCI;
- (iii) o Contrato de Cessão;
- (iv) o Termo de Securitização;
- (v) o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 10ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" ("Contrato de Distribuição");
- (vi) o "*Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Conta e Outras Avenças*" ("Contrato de Conta Vinculada"), que regulará a movimentação da conta nº 82722-9, agência 0001, mantida pela Cedente na **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** ("Conta Vinculada"), e cujos créditos foram cedidos fiduciariamente em garantia ao pagamento dos CRI nos termos do Contrato de Cessão ("Créditos Cedidos Fiduciariamente" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários representados pela CCI, "Créditos Imobiliários Totais"); e
- (vii) este instrumento a fim de pactuar a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Sociedade.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, 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 OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

2.1. Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, conforme características definidas no Contrato Imobiliário, na Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão e reproduzidas no Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular, observado o disposto na Cláusula 2.1.1. abaixo ("Alienação Fiduciária de Quotas").

2.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla:

(i) 10.000,00 (dez mil) quotas de titularidade dos Fiduciantes nesta data, no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da Sociedade, distribuídas da seguinte forma: (i) 1.000 (mil) quotas de titularidade do Fabrício, representando 10% (dez por cento) do capital social da Sociedade; (ii) 800 (oitocentas) quotas da Fabiana, representando 8% (oito por cento) do capital social da Sociedade; e (iii) 8.200 (oito mil e duzentas) quotas da Aurora Corporation, representando 82% (oitenta e dois por cento) do capital social da Sociedade, subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional do país ("Quotas");

(ii) Todas e quaisquer outras quotas de emissão da Sociedade que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, conforme o caso, representativas de seu capital social, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Quotas" e, em conjunto com as Quotas, as "Quotas Alienadas Fiduciariamente"); e

(iii) Todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas, exceto se oriundos de recursos

advindos do recebimento do Preço da Cessão e/ou pagamentos extraordinários feitos pela Devedora excluídos do conceito de Créditos Imobiliários ("Direitos").

2.1.2. Para os fins da Cláusula 2.1., acima, os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições previstos nos Documentos da Operação, em especial no Contrato Imobiliário, no Contrato de Cessão, na CCI e no Termo de Securitização.

2.1.3. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas se opera pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no entanto, os Fiduciantes obrigam-se a celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade, e providenciar o seu arquivamento na Junta Comercial competente, conforme previsto neste instrumento.

2.2. A garantia constituída por este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e os Direitos é doravante designada "Garantia Fiduciária".

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728/65"), bem como do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente e integralmente descritas e caracterizadas no Contrato Imobiliário, no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão, refletidas no Anexo II ao presente instrumento, ao qual fazem parte integrante e inseparável deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

4.1. As Quotas Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade, observada a Cláusula 4.1.4. abaixo.

4.1.1. Quaisquer Novas Quotas que venham a ser emitidas pela Sociedade em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente", respeitado sempre o percentual de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade alienadas fiduciariamente à Fiduciária, observada a Cláusula 4.1.4. abaixo.

4.1.2. Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas Novas Quotas pela Sociedade, ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais quotas, de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade, observada a Cláusula 4.1.4. abaixo. Quaisquer Novas Quotas subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

4.1.3. Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Quotas, as Novas Quotas e os Direitos considerar-se-ão incorporados à Alienação Fiduciária de Quotas e dela passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para todos os fins e efeitos de direito, observada a proporcionalidade da alienação fiduciária na hipótese da cláusula 4.1.4 adiante.

4.1.4. Após quitação de ao menos 75% (setenta e cinco por cento) do saldo devedor dos CRI, os Fiduciantes poderão solicitar a liberação de quotas que representem 50% (cinquenta por cento) do capital social da Cedente, devendo o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser aditado, ocasião em que a procuração listada no Anexo I também deverá ser aditada, conforme modelo constante do Anexo III deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o contrato social da Sociedade ser alterado em tal sentido.

4.2. Exceto se os Direitos decorrerem dos recursos advindos da integralização dos CRI por investidores, na hipótese de inadimplemento pela Sociedade de toda e qualquer obrigação decorrente do CRI e nas hipóteses listadas na cláusula 6.4, caso haja pagamento de Direitos (em descumprimento a este neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e ao Contrato de Cessão), os Fiduciantes obrigam-se a transferir 100% (cem por cento) do produto do pagamento dos Direitos para a conta corrente mantida no banco Itaú Unibanco S.A., Agência nº 0445, Conta Corrente nº 95.703-8 ("Conta Centralizadora"), sem qualquer juros ou correção monetária, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do recebimento, sendo que o produto do pagamento dos Direitos deverá ser alocado conforme Ordem de Pagamentos.

4.3. A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Garantia Fiduciária, ressalvado o previsto na cláusula 4.1.4 acima.

CLÁUSULA QUINTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. Os Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras, sendo que qualquer alteração na situação atual da Sociedade deverá ser comunicada à Fiduciária:

- a)** a Sociedade e a Aurora Corporation são sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- b)** possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em todos os seus termos;
- c)** a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme o caso: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que estejam vinculados; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou outro instrumento de que sejam parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias da Sociedade, caso aplicáveis;
- d)** o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- e)** estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;
- f)** não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los;
- g)** as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h)** têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e
- i)** foram informados e avisados das condições e circunstâncias envolvidas na negociação

objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidos por advogados durante toda a referida negociação, estando cientes dos termos e condições do Contrato Imobiliário, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

5.2. Os Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:

a) as Quotas estarão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas), não sendo do conhecimento dos Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária ou os direitos atribuídos à Fiduciária, na qualidade de proprietários fiduciários das Quotas Alienadas Fiduciariamente e dos Direitos, de alienar fiduciariamente as Quotas em garantia das Obrigações Garantidas; e

b) não há e não têm conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si, que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Garantia Fiduciária.

5.3. As declarações prestadas pelos Fiduciantes e pela Sociedade neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando os declarantes responsáveis por eventuais perdas (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações. As declarações prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas são em adição, e não em substituição, àquelas prestadas no Contrato de Cessão.

5.4. Os Fiduciantes ou a Sociedade, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão a Fiduciária, bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

CLÁUSULA SEXTA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS, EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS

6.1. Os Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas, o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e de qualquer aditamento ao presente, nos Cartórios de Registro de Títulos e

Documentos de Belo Horizonte/MG e São Paulo/SP, em até 30 (trinta) dias corridos, contados da celebração deste instrumento, sendo que a cópia digital registrada do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser encaminhada à Fiduciária e ao Agente Fiduciário qualificado no Termo de Securitização.

6.2. Os Fiduciantes se obrigam, ainda, a celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade ("Instrumento de Alteração Contratual"), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumento na Junta Comercial competente, às suas expensas.

6.2.1. Para os fins da Cláusula 6.2., acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, através da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: *"As 10.000 (dez mil) Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das Quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas, estão alienadas fiduciariamente em favor da **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 ("Fiduciária") para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças" celebrado pela sociedade e pela Fiduciária em 21 de setembro de 2021, por meio do qual foram cedidos direitos sobre créditos que foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A ("CRI"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia", firmado em 21 de setembro de 2021 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que 100% (cem por cento) de qualquer pagamento devido pela Sociedade aos sócios deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme indicada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou em outra conta indicada pela Fiduciária, na hipótese de inadimplemento pela sociedade de toda e qualquer obrigação decorrente do CRI ou se pagos com recursos provenientes de redução de capital, resgate de quotas, da dissolução ou liquidação da Sociedade, exceto se o pagamento decorrer dos recursos advindos da integralização dos CRI por investidores e/ou pagamentos extraordinários recebidos pela Sociedade, excluídos do conceito de Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação*

Fiduciária de Quotas ser observados pelos sócios e pela Sociedade, sob pena de ineficácia da deliberação tomada ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições."

6.2.2. Os Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário o protocolo do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da liquidação integral do CRI, na forma acima, perante a Junta Comercial competente. Cópia do Instrumento de Alteração Contratual registrado deverá ser apresentada em até 30 (trinta) dias contados do protocolo para registro do ato, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, em caso de exigências por parte da Junta competente.

6.3. Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes poderão exercer o seu direito de voto com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos do Contrato Social da Sociedade, e em eventual acordo de sócios da Sociedade, desde que observadas as disposições do Contrato de Cessão e deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Os Fiduciantes obrigam-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente, de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Sociedade: **(i)** emissão de Novas Quotas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; **(ii)** fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo terceiros não ligados atualmente ao grupo de empresas da Sociedade, ou transformação da Sociedade; **(iii)** dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade; **(iv)** redução do capital social ou resgate de Quotas pela Sociedade; **(v)** distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios da Sociedade antes da quitação integral das Obrigações Garantidas, exceto se efetuada com recursos advindos do recebimento do Preço da Cessão e/ou em razão de pagamentos extraordinários feitos pela Devedora excluídos do conceito de Créditos Imobiliários; **(vi)** participação, da Sociedade, em qualquer operação, que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes no Contrato de Cessão e neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelos Fiduciantes perante a Fiduciária; e **(vii)** a alienação ou a oneração, a qualquer título, dos Imóveis.

6.3.1. Para fins da presente cláusula, "Ônus" significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de quotistas ou acordo similar, ou qualquer outra restrição ou

limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Quotas Alienadas Fiduciariamente ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

6.3.2. A Fiduciária deverá ser comprovadamente notificada, conforme procedimento da cláusula 10.1, pelos Fiduciantes de toda e qualquer reunião de sócios que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na Cláusula 6.3., acima, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações.

6.3.3. Os Fiduciantes poderão, observada a Cláusula 6.3., acima, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de Novas Quotas, desde que: **(i)** para aumentar o capital social da Sociedade; e **(ii)** não implique em transferência de controle direto ou indireto da Sociedade. Neste caso, as Novas Quotas estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

6.4. A partir desta data e durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, todos e quaisquer Direitos e recursos provenientes de redução de capital, resgate de Quotas, da dissolução ou liquidação da Sociedade, exceto se efetuada com recursos advindos do recebimento do Preço da Cessão e/ou pagamentos extraordinários feitos pela Devedora excluídos do conceito de Créditos Imobiliários, serão direcionados para a Conta Centralizadora.

6.4.1. Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas, ou uma Hipótese de Recompra Compulsória ou no advento da obrigação do pagamento da Multa Indenizatória, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Fiduciária, no pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.

6.4.2. Caso os Fiduciantes, em violação ao disposto no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos, de forma diversa da prevista neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositários, e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de incorrerem em uma Hipótese de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão.

6.4.2.1. Para fins de verificação do cumprimento do quanto exposto na Cláusula 6.4.2. acima, os Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário semestralmente, nas datas de 30 de abril e 15 de agosto de cada ano, (i) os documentos contábeis da Sociedade, tais como, mas não se limitando, às demonstrações financeiras e balancetes elaborados no decorrer do exercício fiscal da Sociedade, bem como, (ii) a Certidão Simplificada da Junta Comercial de Minas Gerais atualizada da Sociedade, bem como, os atos societários, caso aplicável por motivos de realização do ato.

6.4.2.2. Entende-se por "Dia Útil" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

CLÁUSULA SÉTIMA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

7.1. Verificado o atraso no pagamento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, respeitados eventuais prazos de cura previstos no Contrato de Cessão, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial: **(a)** vender as Quotas Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 7.1.3. abaixo, pelo preço, valor contábil, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial; **(b)** cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Sociedade; **(c)** utilizar a totalidade dos recursos dos Direitos para fins de pagamento dos valores inadimplidos; **(d)** aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da Garantia Fiduciária, entregando aos Fiduciantes, se houver, o saldo, proporcionalmente à sua participação no capital social da Sociedade, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e demais legislações aplicáveis.

7.1.1. Para os fins da Cláusula 7.1., acima, e apenas e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, do pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar os Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária **(i)** negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 7.1.3., abaixo; **(ii)** representar os Fiduciantes em reuniões de sócios e alterações de Contrato Social da Sociedade; **(iii)** representar os Fiduciantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer

Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; **(iv)** praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários ao exercício dos direitos conferidos nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, inclusive todos os atos necessários para realização do registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e de qualquer aditamento, caso os Fiduciantes não o façam; e **(v)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para fins do item "iii" acima, os Fiduciantes emitem, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente instrumento.

7.1.2. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1.1., acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pela Fiduciária, ou por seu cessionário, para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), ou sua linguagem específica, os Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a firmar, às suas custas, nova procuração no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação da Fiduciária, ou de seu cessionário, neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar apenas os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo I ao presente.

7.1.3. Para os fins de excussão desta garantia, os Fiduciantes terão o direito de preferência na aquisição de quaisquer Quotas Alienadas Fiduciariamente, por si ou por terceiros que este indicar, em igualdade de condições que a Fiduciária encontrar no mercado, ou seja, pelo preço, valor, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo exercer referido direito no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido.

7.1.4. No caso de exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 7.1.3., acima, o preço, a ser pago pelos Fiduciantes ou por terceiros por eles indicados à Fiduciária, pelas Quotas Alienadas Fiduciariamente será limitado ao saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até a data de pagamento avençada, e com o juros incorridos até então), acrescido de multas e encargos eventualmente devidos e de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto, reduzido do saldo positivo do Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciantes proporcionalmente à sua participação no capital social da Sociedade.

7.2. Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a presente garantia se extinguirá e, como consequência, os Fiduciários, mediante notificação escrita da Fiduciária, procederão o arquivamento de novo instrumento de alteração contratual da Sociedade, perante a Junta Comercial competente, com a finalidade de excluir do Contrato Social da Sociedade a redação prevista na Cláusula 6.2.1. deste instrumento.

7.2.1. A Fiduciária, evidenciado o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 7.2., acima, liberará a presente Garantia Fiduciária, restando a presente obrigação extinta de pleno direito.

7.3. Aplicar-se-á a este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 do Código Civil, conforme previsão no artigo 66-B §5º da Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, conforme alterada.

CLÁUSULA OITAVA – ANUÊNCIA DA SOCIEDADE

8.1. A Sociedade se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, comparecendo, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente pelos Fiduciários à Fiduciária, e com as obrigações aqui previstas.

CLÁUSULA NONA – DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

9.1. O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil e faz parte acessória do Contrato de Cessão.

9.2. Os termos e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.3. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96.

9.3.1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as Partes adotam e declaram conhecer.

9.3.2. As especificações dispostas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas têm prevalência sobre as regras do Regulamento.

9.3.3. 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 deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.3.4. 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.

9.3.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

9.3.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

9.3.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

9.3.8. 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.

9.3.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

9.3.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

9.3.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao poder judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) 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, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o

único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

9.3.12. 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 à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara 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 o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: **(i)** existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes 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.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e conforme os dados constantes do Contrato de Cessão, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta Garantia Fiduciária.

10.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail 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.

10.1.2. Os Fiduciantes e a Sociedade constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Fiduciária notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

10.2. O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste

Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de alienação fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente e dos Direitos à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

10.3. 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.

10.4. Esta Garantia Fiduciária será interpretada, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

10.5. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidas.

10.6. A presente Garantia Fiduciária é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

10.7. Fica desde já convencionado que os Fiduciantes não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. Já a Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

10.8. As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

10.9. Assinatura Digital. Para todos os fins legais e probatórios, as Partes concordam e convencionam que a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 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 este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em local diverso, o local de celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 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 Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, 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 Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, 21 de setembro de 2021.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(Segue a página de assinaturas)

(Página de assinaturas 01/02 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 21 de setembro de 2021, entre a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Fabrício Lopes de Queiroz, Fabiana Lopes de Queiroz, Aurora Corporation Participações Ltda. e a Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

Fiduciantes:

AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.

DocuSigned by:
Signed by: FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ.00044135637
CPF: 00044135637
Signing Time: 22/09/2021 08:19:50 BRT
ICP-Brasil
8118180F50F142FBAE311A54D1735CF

Nome: Fabrício Lopes de Queiroz
Cargo: Administrador

DocuSigned by:
Signed by: FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ.00044135637
CPF: 00044135637
Signing Time: 22/09/2021 08:19:58 BRT
ICP-Brasil
8118180F50F142FBAE311A54D1735CF

FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ

DocuSigned by:
Assinado por: FABIANA LOPES DE QUEIROZ.0131887898
CPF: 0131887898
Data/hora da Assinatura: 22/09/2021 09:34:34 BRT
ICP-Brasil
36CF330854549D0B1210B4A95AA7D

FABIANA LOPES DE QUEIROZ

Fiduciária:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Assinado por: CÉSAR REGINATO LIGEIRO.2584509807
CPF: 2584509807
Data/hora da Assinatura: 22/09/2021 14:39:01 BRT
ICP-Brasil
8A0D9E33B5B44FCED29F2B752FD2CA1

Nome: César Reginato Ligeiro
Cargo: Diretor

(Página de assinaturas 02/02 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 21 de setembro de 2021, entre a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Fabrício Lopes de Queiroz, Fabiana Lopes de Queiroz, Aurora Corporation Participações Ltda. e a Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

Interveniente Anuente:

AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Assinado por: FÁBRICIO LOPES DE QUEIROZ 00044135837
CPF: 00044135837
Signado Time: 22/09/2021 08:20:02 BRT
ICP
5118189F50F142F8A5E311A5AD1735CF

Nome: Fabrício Lopes de Queiroz
Cargo: Administrador

DocuSigned by:
Assinado por: FABIANA LOPES DE QUEIROZ 03151887608
CPF: 03151887608
Signado Time: 22/09/2021 09:34:30 BRT
ICP
38CF23026545480C02111004A830A4F0

Nome: Fabiana Lopes de Queiroz
Cargo: Administradora

Testemunhas:

DocuSigned by:
Ricardo Batista de Siqueira Xavier
Assinado por: RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER 38108672812
CPF: 38108672812
Signado Time: 21/09/2021 22:03:51 BRT
ICP
296C290855887C0D016372A5892AC08

Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier
CPF: 381.698.728-12

DocuSigned by:
Matheus de Carvalho Pádua
Assinado por: MATHEUS DE CARVALHO PADUA 44247250817
CPF: 44247250817
Signado Time: 22/09/2021 12:16:17 BRT
ICP
032C062F24534E7A32AA3480081513F2

Nome: Matheus de Carvalho Pádua
CPF: 442.472.508-17

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte.
Rua dos Guajaráes, 329 - Ipa 01 - Centro - Belo Horizonte - MG
CEP: 30100-100 - Fone: (31) 3122-4480
www.rtdbh.com.br - E-mail: (31) 3122-4480
Registrador: Emílio C. de Menezes Guerra



FODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do 1º Registro de Títulos e Documentos
de Belo Horizonte - MG - CNS: 05.529-3

SELO DE CONSULTA: ETS87945
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2171.3826.7747.9793

Quant. Atos Praticados: 37
Ato(s) praticado(s) por: NINA LAENDER PITA
Escrivente

Emol.: R\$ 1.085,82 - TFC: R\$ 405,09
Valor Final: R\$ 1.552,66 - ISS: R\$ 51,75

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



1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte.
Rua dos Guajaráes, 329 - Ipa 01 - Centro - Belo Horizonte - MG
CEP: 30100-100 - Fone: (31) 3122-4480
www.rtdbh.com.br - E-mail: (31) 3122-4480
Registrador: Emílio C. de Menezes Guerra



1º OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Nº de Ordem: 01633408

Certifico e dou fé que o presente documento foi
apresentado, protocolado sob o nº 01633415, livro nº
A-104, registrado em microfilme e digitalizado sob o nº
01633408, livro nº B-199, nesta data, e AVERBADO à
margem do Registro nº 01633407, Belo Horizonte,
28/10/2021. Emol 1 033,93 TFC 405,09 ISSQN: 51,75 Recomepe: 61,89
Total: 1.652,66 Cod 5129-2 1 5202-7 1, 8101-3 35

O Oficial

1º RTD BH
Nina Laender Pita
Escrivente Autorizado

01633408

ANEXO I
PROCURAÇÃO

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 ("Sr. Fabrício"); **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 ("Sra. Fabiana"); e **AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Afonso Pena, nº 3.351, Sala 1.102, Bairro Serra, CEP 30.130-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.757.253/0001-32, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Aurora Corporation" e, em conjunto com Sr. Fabrício e Sra. Fabiana, doravante denominados "Outorgantes"); nomeiam e constituem seu bastante procurador, a **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 ("Outorgada"), a quem conferem, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, do pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, conforme definidos no "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 21 de setembro de 2021 ("Contrato de Cessão"), os mais amplos e especiais poderes para (i) representar os Outorgantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da **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 CNPJ/ME sob o nº 37.240.067/0001-03 ("Sociedade"), para que sejam transferidas 10.000 (dez mil) quotas de emissão da Sociedade e de propriedade dos Outorgantes ("Quotas") para a Outorgada, correspondentes à 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade; (ii) representar os Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas físicas e jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) alterar o Contrato Social da Sociedade, para que sejam transferidas as Quotas para a Outorgada, para fazer constar no Contrato Social da Sociedade que as Quotas encontram-se em excussão da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Quotas perante

terceiros, ao seu exclusivo critério; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

Esta procuração tem prazo de vigência limitada a 30 de novembro de 2029., perdendo seus efeitos de forma antecipada em caso de cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

Belo Horizonte/MG, 21 de setembro de 2021.

DocuSigned by:
FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ
CPF: 00044139637
Signed By: FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ.00044139637
Signing Time: 22/09/2021 08:20:07 BRT
ICP
81181B9F30F142FBA9E311A54D173ACF

FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ

Outorgante

DocuSigned by:
FABIANA LOPES DE QUEIROZ
CPF: 03131867899
Assinado por: FABIANA LOPES DE QUEIROZ.03131867899
CPF: 03131867899
DataHora de Assinatura: 22/09/2021 08:34:43 BRT
ICP
36CF5380845480D8212108AAB55AAFG

FABIANA LOPES DE QUEIROZ

Outorgante

AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.

Outorgante

DocuSigned by:
FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ
CPF: 00044139637
Signed By: FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ.00044139637
Signing Time: 22/09/2021 08:20:11 BRT
ICP
81181B9F30F142FBA9E311A54D173ACF

Nome: Fabrício Lopes de Queiroz

Cargo: Administrador

ANEXO II OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

"Obrigações Garantidas":

- i. Todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato Imobiliário e suas posteriores alterações, bem como as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora;
- ii. Todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pela Fiadora, incluindo, mas não se limitando ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, de indenização, de valor de recompra ou devolução dos Créditos Imobiliários.
- iii. Obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros dos CRI conforme estabelecidos no Termo de Securitização;
- iv. Todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e manutenção da CCI e dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como
- v. Todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.

Resumo de elementos caracterizadores das Obrigações Garantidas acima descritas:

- a) Total da dívida garantida: R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais);
- b) Índice de atualização monetária: IPCA/IBGE;
- c) Taxa de juros: 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- d) Data do primeiro pagamento de juros: 20 de outubro de 2021, calculado pro rata, a contar da data de integralização dos CRI;
- e) Periodicidade de pagamento da amortização e juros: mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
- f) Prazo de amortização: 92 (noventa e dois) meses a contar da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em outubro de 2022;
- g) Local e forma de pagamento: depósito na Conta Vinculada ou na Conta Centralizadora, conforme os termos previstos neste Contrato de Cessão e no Contrato de Conta Vinculada;

h) Multa compensatória de pré-pagamento: 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o saldo devedor.

ANEXO III
MODELO
PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

I – PARTES

na qualidade de fiduciantes:

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 ("**Fabício**");

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**"); e

AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Afonso Pena, nº 3.351, Sala 1.102, Bairro Serra, CEP 30.130-008, inscrita no inscrite no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 19.757.253/0001-32, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("**Aurora Corporation**" e, em conjunto com Fabrício e Fabiana, doravante denominados "**Fiduciantes**").

na qualidade de fiduciária:

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 ("**Fiduciária**" ou "**Securitizadora**");

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

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 CNPJ/ME sob o nº 37.240.067/0001-03, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Sociedade");

(Os Fiduciantes, a Fiduciária e a Sociedade, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) a Sociedade é proprietária dos imóveis rurais abaixo descritos ("Imóveis");
- (iii) Fazenda Humborgema, 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
 - (iv) Fazenda Madras, registrada nas matrículas sob os nºs 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).
- b) em 10 de dezembro de 2020, a Sociedade, como locadora, celebrou o "*Contrato de Locação de Imóveis Rurais*" ("Contrato Imobiliário"), aditado em 27 de abril de 2021, 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, CEP 22.250-145, como locatária ("Devedora"), cujo objeto consistia 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");
- c) 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");
- d) por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" celebrado em 21 de setembro de 2021 ("Escritura de Emissão de CCI"), a Sociedade, na qualidade de única e legítima titular dos Aluguéis Mensais, emitiu 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 a integral quitação 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 Sociedade;

e) buscando capitalizar-se, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 21 de setembro de 2021 ("Contrato de Cessão"), a Sociedade cedeu onerosamente o direito sobre os Créditos Imobiliários à Securitizadora, tendo assumido a qualidade de coobrigada, sendo que a Aurora Corporation, no mesmo instrumento, outorgou fiança em garantia ao cumprimento das obrigações da Sociedade;

f) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", firmado entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), buscando captar recursos com investidores no âmbito de uma securitização de créditos ("Operação");

g) em 21 de setembro de 2021 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), através do qual os Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, alienaram fiduciariamente à Fiduciária, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular; e

h) nos termos da Cláusula 4.1.4. do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, foi convencionado pelas Partes que, após quitação de, ao menos, 75% (setenta e cinco por cento) do saldo devedor dos CRI, os Fiduciantes poderiam solicitar a liberação de quotas que representem 50% (cinquenta por cento) do capital social da Sociedade.

RESOLVEM as Partes, neste sentido, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" ("Primeiro Aditamento"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.2. 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 Alienação Fiduciária de Quotas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO ADITAMENTO

2.3. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes, de comum acordo, decidem por aditar o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, de forma a refletir a liberação de quotas representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Sociedade alienadas fiduciariamente à Fiduciária, nos termos da cláusula 4.1.4. do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devendo, toda e qualquer menção à Alienação Fiduciária de Quotas, ser entendida como referente à alienação fiduciária de 50% (cinquenta por cento) das quotas representativas do capital social da Sociedade.

2.4. As Partes resolvem alterar as cláusulas 2.1 e item “i” da cláusula 2.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

“2.1. Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, conforme características definidas no Contrato Imobiliário, na Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão e reproduzidas no Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta de 50% (cinquenta por cento) das quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular, observado o disposto na cláusula 2.1.1. abaixo (“Alienação Fiduciária de Quotas”).”

“2.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla:

(iv) 5.000,00 (cinco mil) quotas de titularidade dos Fiduciantes, proporcionalmente à participação de cada um dos Fiduciantes na Sociedade, nesta data, no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 50% (cinquenta por cento) da participação no capital social da Sociedade, distribuídas da seguinte forma: (i) [500 (quinhentas) quotas de titularidade do Fabrício, representando 5% (cinco por cento) do capital social da Sociedade]; (ii) [400 (quatrocentas) quotas da Fabiana, representando 4% (quatro por cento) do capital social da Sociedade]; e (iii) [4.100 (quatro mil e cem) quotas da Aurora Corporation, representando 41% (quarenta e um por cento) do capital social da Sociedade], subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional do país (“Quotas”).”

2.5. As Partes resolvem excluir a cláusula 4.1.4 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e alterar as cláusulas 4.1, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 e 4.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

"4.1. As Quotas Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à 50% (cinquenta por cento) das quotas de emissão da Sociedade.

4.1.1. Quaisquer Novas Quotas que venham a ser emitidas pela Sociedade em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente", respeitado sempre o percentual de 50% (cinquenta por cento) das quotas de emissão da Sociedade alienadas fiduciariamente à Fiduciária.

4.1.2. Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas Novas Quotas pela Sociedade, ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais quotas, de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 50% (cinquenta por cento) das quotas de emissão da Sociedade. Quaisquer Novas Quotas subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

4.1.3. Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Quotas, as Novas Quotas e os Direitos considerar-se-ão incorporados à Alienação Fiduciária de Quotas e dela passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para todos os fins e efeitos de direito, observada a proporcionalidade da alienação fiduciária."

"4.2. Exceto se os Direitos decorrerem dos recursos advindos da integralização dos CRI por investidores, na hipótese de inadimplemento pela Sociedade de toda e qualquer obrigação decorrente do CRI e nas hipóteses listadas na cláusula 6.4, caso haja pagamento de Direitos (em descumprimento a este neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e ao Contrato de Cessão), os Fiduciantes obrigam-se a transferir 50% (cinquenta por cento) do produto do pagamento dos Direitos para a conta corrente mantida no banco Itaú Unibanco S.A., Agência nº 0445, Conta Corrente nº 95.703-8 ("Conta Centralizadora"), sem qualquer juros ou correção

monetária, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do recebimento, sendo que o produto do pagamento dos Direitos deverá ser alocado conforme Ordem de Pagamentos."

2.6. Ainda, as Partes resolvem alterar a cláusula 6.2.1. do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"6.2. Os fiduciantes se obrigam, ainda, a celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade ("Instrumento de Alteração Contratual"), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumento na Junta Comercial competente, às suas expensas.

*"6.2.1. Para os fins da Cláusula 6.2., acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, através da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: "5.000 (cinco mil) Quotas, representativas de 50% (cinquenta por cento) das Quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas, detidas de forma proporcional à participação de cada Fiduciante na Sociedade, estão alienadas fiduciariamente em favor da **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 ("Fiduciária") para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças" celebrado pela sociedade e pela Fiduciária em 21 de setembro de 2021, por meio do qual foram cedidos créditos que foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª, Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A ("CRI"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia", firmado em 21 de setembro de 2021, conforme aditado, ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que 50% (cinquenta por cento) de qualquer pagamento devido pela Sociedade aos sócios deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme indicada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou em outra conta indicada pela Fiduciária, na hipótese de inadimplemento pela sociedade de toda e qualquer obrigação decorrente do CRI ou se pagos com recursos provenientes de redução de capital, resgate de quotas, da dissolução ou liquidação da Sociedade, exceto se o pagamento decorrer dos recursos advindos da integralização dos CRI por investidores e/ou pagamentos extraordinários recebidos pela*

Sociedade, excluídos do conceito de Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser observados pelos sócios e pela Sociedade, sob pena de ineficácia da deliberação tomada ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições."

2.7. Os Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário o protocolo do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da celebração deste instrumento, na forma acima, perante a Junta Comercial competente. Cópia do Instrumento de Alteração Contratual registrado deverá ser apresentada em até 30 (trinta) dias contados do protocolo para registro do ato, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, em caso de exigências por parte da Junta competente.

2.8. Por fim, as Partes resolvem alterar a procuração listada no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a qual passará a vigorar com a redação disposta no Anexo A do presente Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Os Fiduciantes e a Sociedade reiteram, nesta data, as declarações feitas na cláusula 5.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO DESTE PRIMEIRO ADITAMENTO

4.1. Os Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas, o registro deste Primeiro Aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte/MG e São Paulo/SP, em até 30 (trinta) dias corridos, contados da celebração deste instrumento, sendo que a cópia digital registrada do presente Primeiro Aditamento deverá ser encaminhada à Fiduciária e ao Agente Fiduciário qualificado no Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Todos os demais termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

5.2. Os termos e condições deste Primeiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.3. 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 nona do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. Assinatura Digital. Para todos os fins legais e probatórios, as Partes concordam e convencionam que a celebração deste Primeiro Aditamento 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 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 [] de 202[].

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(Segue a página de assinaturas)*

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em [] de [] de 202[], entre a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Fabrício Lopes de Queiroz, Fabiana Lopes de Queiroz, Aurora Corporation Participações Ltda. e a Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

Fiduciantes:

AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome:
Cargo:

FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ

FABIANA LOPES DE QUEIROZ

Fiduciária:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Interveniente Anuente:

AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

01633408



**ANEXO A
PROCURAÇÃO**

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 ("**Sr. Fabrício**"); **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 ("**Sra. Fabiana**"); e **AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Afonso Pena, nº 3.351, Sala 1.102, Bairro Serra, CEP 30.130-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.757.253/0001-32, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("**Aurora Corporation**" e, em conjunto com Sr. Fabrício e Sra. Fabiana, doravante denominados "**Outorgantes**"); nomeiam e constituem seu bastante procurador, a **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 ("**Outorgada**"), a quem conferem, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretroatável, e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, do pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, conforme definidos no "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 21 de setembro de 2021 ("**Contrato de Cessão**"), os mais amplos e especiais poderes para **(i)** representar os Outorgantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da **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 CNPJ/ME sob o nº 37.240.067/0001-03 ("**Sociedade**"), para que sejam transferidas [5.000 (cinco mil)] quotas de emissão da Sociedade e de propriedade dos Outorgantes ("**Quotas**") para a Outorgada, correspondentes à 50% (cinquenta por cento) do capital social da Sociedade, detidas de forma proporcional por cada um dos Outorgantes na Sociedade; **(ii)** representar os Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas físicas e jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; **(iii)** alterar o Contrato Social da Sociedade, para que sejam transferidas as Quotas para a Outorgada, para fazer constar no Contrato Social da Sociedade que as Quotas encontram-se em excussão da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Quotas e prossiga com o

01633408



procedimento de execução da garantia e venda das Quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

Essa procuração revoga expressamente a procuração outorgada pelos Outorgantes em 21 de setembro de 2021, de conteúdo similar e vinculada à alienação fiduciária de 100% das quotas da Sociedade.

Esta procuração tem prazo de vigência limitada a 30 de novembro de 2029. **[6 meses após Data de Vencimento dos GR]**, perdendo seus efeitos de forma antecipada em caso de cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

Belo Horizonte/MG, **15** de **12** de 20**21**.

FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ

Outorgante

FABIANA LOPES DE QUEIROZ

Outorgante

AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome:

Cargo: