



3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: 3rtd@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.072.197 de 26/10/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **50 (cinquenta) páginas**, foi apresentado em 26/10/2021, o qual foi protocolado sob nº 9.076.816, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.072.197** no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CESSÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812(Padrão: ICP-Brasil)
FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637(Padrão: ICP-Brasil)
FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699(Padrão: ICP-Brasil)
MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817(Padrão: ICP-Brasil)
CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807(Padrão: ICP-Brasil)
DocuSign®, Inc.:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 26 de outubro de 2021

Assinado eletronicamente

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente Autorizado

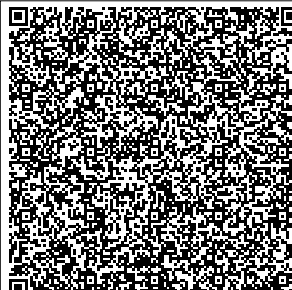
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 5.853,86	R\$ 1.663,73	R\$ 1.138,73	R\$ 308,10	R\$ 401,76
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 280,98	R\$ 122,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.769,85



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00190973792727283



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1131834TIDB000051990FA21Z

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

celebrado entre

AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
como Cedente,

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
como Cessionária,

AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA
como Fiadora,

FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ e FABIANA LOPES DE QUEIROZ
como Intervenientes Anuentes,

em

21 DE SETEMBRO DE 2021

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

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

- na qualidade de cedente:

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

- na qualidade de cessionária:

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

- na qualidade de fiadora:

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

- na qualidade de Intervenientes Anuentes:

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

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

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) a Cedente 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 Cedente, como locadora, celebrou o "*Contrato de Locação de Imóveis Rurais*", aditado em 27 de abril de 2021 ("Contrato Imobiliário") com a companhia **VALE S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 33.592.510/0001-54, com sede na Praia de Botafogo, nº 186, Rio de Janeiro/RJ, CEP22.250-145, como locatária ("Devedora"), cujo objeto consiste na cessão onerosa do uso e gozo dos Imóveis durante 25 (vinte e cinco) anos para promover a construção, implantação, operação e manutenção de 04 (quatro) projetos de usinas solares fotovoltaicas, com potência instalada de 837,83MWP (oitocentos e trinta e sete vírgula oitenta e três Megawatts-pico), bem como respectiva linha de transmissão ("Projetos");
- 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 Titular, na qualidade de única e legítima titular dos Aluguéis Mensais, emitiu, em 21 de setembro de 2021, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária ("CCI") nos termos da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, para representar 85% (oitenta e cinco por cento) dos Aluguéis Mensais devidos pela Devedora com vencimento desde outubro de 2022 até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato Imobiliário, incluindo também certos acessórios de tais créditos, como atualização monetária, encargos moratórios e multas por atraso de pagamento, caso a Cedente não faça o pagamento adiantado em razão da Coobrigação, e/ou por denúncia do Contrato Imobiliário pela Devedora, se houver, previstos no Contrato Imobiliário ("Créditos Imobiliários"), não estando inclusos demais multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato Imobiliário, que, se existentes, serão de titularidade exclusiva da Cedente;

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

- e) do outro lado, a Securitizadora é uma companhia securitizadora cuja principal atividade é adquirir recebíveis imobiliários para lastrear instrumentos financeiros denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2017 ("Lei 9.514"), e da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e distribuí-los no mercado de capitais a investidores interessados em receber seus rendimentos por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da CVM ("Oferta"), viabilizando, desta forma, a captação de recursos pela Cedente;
- f) a Securitizadora tem a intenção de adquirir os Créditos Imobiliários para lastrear uma emissão de CRI, por meio da vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- g) sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a cessão, pela Cedente à Securitizadora, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários, e a relação entre a Cedente como originadora e administradora de seus recebíveis, e a Securitizadora como emissora de CRI e captadora de recursos junto a investidores e administradora de seus investimentos, tudo no âmbito de uma securitização de créditos, aplicando-se à presente transação o disposto no artigo 136, parágrafo 1º, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
- h) os Créditos Imobiliários, após adquiridos da Cedente, conferirão lastro à 10ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora ("Emissão"). A estruturação da Emissão e a captação de recursos pressupõem a contratação de prestadores de serviços envolvendo os seguintes documentos ("Documentos da Operação"):
- (i) o Contrato Imobiliário;
 - (ii) a Escritura de Emissão de CCI;
 - (iii) o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");
 - (iv) 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"), cujos créditos serão cedidos fiduciariamente em garantia ao pagamento dos CRI nos termos deste Contrato de Cessão ("Créditos Cedidos Fiduciariamente" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários, "Créditos Imobiliários Totais");
 - (v) o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*", para que as quotas representativas do capital social da Cedente sejam alienadas fiduciariamente em garantia ao pagamento dos CRI ("Alienação Fiduciária de Quotas");
 - (vi) o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"), para emitir os CRI e nomear um agente fiduciário para agir como representante de seus investidores; e

(vii) 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.";

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

f) não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória ou da obrigação do pagamento da Multa Indenizatória, conforme abaixo definido.

2.1.1. Correrão por conta da Cedente todas as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos e necessários à formalização dos Documentos da Operação, nos termos do Anexo I da proposta de assessoria, estruturação e emissão de CRI.

2.1.2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias contados da presente data, este instrumento poderá ser considerado resolvido de pleno direito pela Securitizadora, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes. Nesta hipótese, a Cedente deverá reembolsar a Securitizadora e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, cabendo à Securitizadora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários já transferidos.

2.2. Verificada a implementação das Condições Precedentes, a Securitizadora, mediante instrução ao Coordenador Líder, chamará os investidores a integralizarem os CRI. Os valores das integralizações serão recebidos na conta corrente nº 95.703-8, agência 0445, Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora"), conforme definida no Termo de Securitização, e deverão ser liquidados na forma do Termo de Securitização e nos prazos indicados abaixo.

2.2.1. Caso os investidores decidam, por sua mera liberalidade, conta e risco, integralizar os CRI previamente ao cumprimento de todas as Condições Precedentes (exceto em relação às hipóteses dispostas nos subitens "a", "d" e "e" da cláusula 2.1 acima), a operação de captação será considerada aperfeiçoada, porém não ficando dispensada a Cedente do cumprimento das demais Condições Precedentes, o que será verificado posteriormente pela própria Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados do início das integralizações.

2.2.2. Caso a Conta Vinculada venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio, entre outros, a Securitizadora poderá determinar à Cedente, que desde logo se obriga a acatar, que os recursos oriundos da arrecadação dos Créditos Imobiliários sejam direcionados para outra conta corrente, a ser oportunamente indicada.

2.3. Em contrapartida à Cessão de Créditos, a Securitizadora pagará à Cedente o valor fixo bruto de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), que corresponderá às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, observado os descontos aplicáveis previstos no Termo de Securitização e neste Contrato de Cessão, como, por exemplo Despesas Flat ("Preço da Cessão").

2.3.1. O Preço da Cessão será pago à vista à Cedente em até 02 (dois) Dias Úteis da implementação das Condições Precedentes e integralização de CRI.

2.3.2. O pagamento será realizado mediante liberação do valor correspondente ao pagamento da Conta Centralizadora para a conta 3484-3, agência 0004208-0, mantida no

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

Banco Bradesco Corporate, de titularidade da Cedente (“Conta Livre Movimento”), ficando desde já a Cessionária autorizada a reter e a pagar, por conta e ordem da Cedente, as Despesas (conforme definido adiante) incorridas, bem como a reter na Conta Centralizadora os valores para composição do Fundo de Liquidez (conforme definido adiante), do Fundo de Reserva (conforme definido adiante) e do Fundo de Despesa (conforme definido adiante).

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

- a) despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da Instituição Custodiante, do Coordenador Líder e da Securitizadora, conforme indicadas na “Proposta de assessoria, estruturação e emissão de CRI” celebrada entre as partes em 27 de julho de 2021 (“Despesas Flat”), serão retidas na Conta Centralizadora para pagamento por conta e ordem da Cedente;
- b) valores de constituição de um “Fundo de Liquidez”, equivalentes ao necessário para garantir o pagamento das 13 (treze) primeiras parcelas de Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização) dos CRI efetivamente integralizados, os quais serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente;
- c) valores de constituição de um “Fundo de Reserva” em garantia do pagamento dos CRI, correspondentes a 1,00% (um por cento) do saldo devedor da totalidade dos CRI efetivamente integralizados, os quais serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente;
- d) valores de constituição de um “Fundo de Despesas”, equivalentes a R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), para pagamento de despesas ordinárias, os quais serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente; e
- e) os demais valores não retidos serão disponibilizados à Cedente, para sua livre destinação, na Conta Livre Movimento.

2.4.1. Conforme os CRI forem integralizados, a Securitizadora elaborará e disponibilizará à Cedente mapa de liquidação evidenciando os valores recebidos e suas destinações, como forma de comprovação e prestação de contas, sendo que a Cedente terá o prazo de até 15 (quinze) dias corridos para análise de cada um dos mapas. O aceite formal e expresso dos mapas pela Cedente representará quitação em favor da Securitizadora. Após o prazo de 15 (quinze) dias corridos mencionado acima, em caso de não manifestação formal e expressa da Cedente, será considerado o aceite tácito da Cedente.

2.5. A cada pagamento de parcela do Preço da Cessão, a Cedente dará à Securitizadora plena e geral quitação em relação à parcela do Preço da Cessão paga, valendo o comprovante da transferência bancária como comprovante de pagamento.

Protocolo nº 9.076.816 de 26/10/2021 às 09:45:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.072.197** em **26/10/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.853,86	R\$ 1.663,73	R\$ 1.138,73	R\$ 308,10	R\$ 401,76	R\$ 280,98	R\$ 122,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.769,85

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

2.6. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, a Securitizadora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pela Cedente contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, sendo vedado o contrário.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO E DA ADMINISTRAÇÃO E RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS

3.1. Os Créditos Imobiliários passam, a partir desta data, a pertencer à Securitizadora, permanecendo a Cedente responsável pela administração ordinária e com a prerrogativa exclusiva de cobrança dos Créditos Imobiliários perante a Devedora, nos termos desta Cláusula.

3.2. Todo e qualquer pagamento dos Aluguéis Mensais deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Vinculada, e transferido para a Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Conta Vinculada.

3.2.1. Em decorrência do previsto neste Contrato de Cessão, a Cedente se obriga a instruir a Devedora para pagamento dos Aluguéis Mensais e de quaisquer outros valores devidos em decorrência do Contrato Imobiliário na Conta Vinculada.

3.2.2. No Contrato de Conta Vinculada, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** declarou-se ciente da Cessão Fiduciária dos direitos sobre a Conta Vinculada em garantia à Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

3.2.3. Exceto na ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento dos valores dos Aluguéis Mensais na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada, (i) a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** deverá transferir todos os valores da Conta Vinculada recebidos até setembro de 2022 para a Conta Livre Movimento; (ii) a partir de outubro de 2022, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** realizará a transferência de 85% (oitenta e cinco por cento) de qualquer valor depositado na Conta Vinculada para a Conta Centralizadora e o saldo restante para a Conta Livre Movimento; e (iii) a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** deverá transferir todos os valores da Conta Vinculada eventualmente recebidos após a quitação integral das Obrigações Garantidas para a Conta Livre Movimento. Após o pagamento e satisfação integral das Obrigações Garantidas e mediante notificação da Securitizadora, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** irá liberar todos os recursos da Conta Vinculada para a Conta Livre Movimento nos termos do Contrato de Conta Vinculada.

3.3. Durante toda a vigência da operação de CRI, obriga-se a Cedente a transferir para a Conta Vinculada todo e qualquer recurso que venha a receber da Devedora de outra forma que não por depósito na Conta Vinculada, relacionado aos Créditos Imobiliários, inclusive no que se refere a pagamentos (i) de parcelas em atraso, exceto se a Cedente fizer o pagamento adiantado em razão da Coobrigação, (ii) de antecipações e (iii) de encargos moratórios e multas por atraso de pagamento, caso a Cedente não faça o pagamento adiantado em razão da Coobrigação, e/ou

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

por denúncia do Contrato Imobiliário pela Devedora. A transferência pela Cedente será feita em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Cedente (“Prazo de Repasse”).

3.3.1. A não transferência obriga a Cedente a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item, incluindo o pagamento destes encargos. Até devida transferência para a Conta Vinculada, a Cedente será fiel depositária dos valores ora mencionados.

3.4. A Securitizadora instituirá o regime fiduciário de que trata a Lei 9.514 sobre a Conta Centralizadora e sobre a Conta Vinculada e todos os recursos que nelas transitarem, incluindo os Créditos Imobiliários, apenas e tão somente até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, e só poderá lhes dar a destinação que lhes for atribuída neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários Totais estão vinculados aos CRI, e serão computados e integrarão seu lastro até seu pagamento integral. Neste sentido, os Créditos Imobiliários Totais (que compreendem os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente):

- a) não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora com terceiros;
- b) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
- c) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;
- d) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
- e) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; e
- f) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam ressalvados aqueles credores previstos no artigo 76, da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

3.5. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Imobiliários Totais, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários continuará sob exclusiva responsabilidade da Cedente, que deverá observar as disposições do Contrato Imobiliário.

3.5.1. A Cedente deverá informar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre eventual inadimplência ou possível compensação no Contrato Imobiliário que possa afetar o fluxo

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.853,86	R\$ 1.663,73	R\$ 1.138,73	R\$ 308,10	R\$ 401,76	R\$ 280,98	R\$ 122,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.769,85

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

4.3. Caso seja verificado pelo Cálculo de Excedente que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora deverá proceder, independentemente de notificação, ao pagamento do excedente à Cedente na Data de Aniversário, independentemente de manifestação da Cedente sobre o Cálculo de Excedente. Referido excedente será pago a título de “Saldo Remanescente do Preço da Cessão”, consistindo em ajuste do Preço da Cessão originalmente pactuado, e desde que não haja qualquer inadimplemento, pecuniário ou não, de qualquer das Obrigações Garantidas.

4.4. Caso, ao contrário do disposto no item 4.3. acima, o Cálculo de Excedente indique que os recursos recebidos na Conta Centralizadora tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a Cedente e a Fiadora para que complementem os valores faltantes nos termos da Coobrigação e Fiança referidas na Cláusula Quinta ao presente instrumento. Cedente e Fiadora deverão depositar os valores na Conta Centralizadora até (i) o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, ou (ii) um Dia Útil antes do vencimento de qualquer pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado.

4.4.1. Sem prejuízo do exercício da Coobrigação e Fiança, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, a Cedente e Fiadora têm ciência e concordam que (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não delas próprias, o que não as exime do cumprimento da Coobrigação e Fiança quando instadas para tanto, e (ii) a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado.

4.5. A não observância do previsto nas cláusulas 4.3 e 4.4 acima sujeitará a Parte infratora ao pagamento, em benefício da Parte prejudicada, de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) até que a situação seja regularizada, sendo que, em qualquer hipótese, a multa total não poderá superar o valor inadimplido.

4.6. Para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a Cedente compromete-se a (i) cumprir os termos do Contrato Imobiliário; (ii) informar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a realização ou inadimplência no pagamento dos Créditos Imobiliários, eventuais pagamentos de Créditos Imobiliários Totais recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade ou outras informações necessárias para o cumprimento das Obrigações Garantidas pela Securitizadora; (iii) observar o Prazo de Repasse; e (iv) auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Imobiliários Totais. Em caso de atraso ou omissão, por parte da Cedente, no envio das informações necessárias para o cumprimento das Obrigações Garantidas pela Securitizadora, a Cedente deverá arcar com quaisquer custos, despesas, multas e encargos a que a Securitizadora ficar sujeita perante os titulares dos CRI, e nenhum ônus poderá ser imputado à Securitizadora com relação ao pagamento do Saldo Remanescente do Preço da Cessão.

4.7. O não cumprimento de quaisquer das obrigações ou dos prazos previstos nesta Cláusula poderá ensejar a convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a ocorrência de uma Hipótese de Recompra Compulsória, e, consequentemente, o resgate

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.853,86	R\$ 1.663,73	R\$ 1.138,73	R\$ 308,10	R\$ 401,76	R\$ 280,98	R\$ 122,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.769,85

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

antecipado dos CRI, observadas as condições previstas no Termo de Securitização e neste Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS DA OPERAÇÃO

5.1. Em contrapartida à efetivação da operação de captação de recursos que beneficiará a Cedente, é condição essencial da relação entre as Partes que não só os Créditos Imobiliários sigam sua conformidade, como que garantias adicionais sejam outorgadas em benefício dos investidores dos CRI. As garantias aqui descritas foram negociadas pelas Partes de antemão, e sem sua existência a decisão de investimento pelos investidores seria prejudicada e a operação de captação não existiria.

5.2. Assim sendo, em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato Imobiliário, (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 ("Obrigações Garantidas"), a Cedente e a Fiadora concordaram em constituir as seguintes garantias ("Garantias"):

- a) Cessão Fiduciária;
- b) Alienação Fiduciária de Quotas;
- c) Coobrigação;
- d) Fiança;
- e) Fundo de Liquidez;
- f) Fundo de Reserva; e
- g) Fundo de Despesa.

5.2.1. O Anexo II do presente Contrato de Cessão indica, resumidamente, alguns elementos caracterizadores das Obrigações Garantidas acima descritas.

5.2.2. Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo.

5.2.3. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação das Obrigações Garantidas, observada a prerrogativa prevista nos Documentos da Operação sobre a liberação parcial da Alienação Fiduciária de Quotas.

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

5.3. Sem prejuízo das Garantias indicadas acima, será nomeado no quadro de administradores da Cedente, um administrador indicado pela Securitizadora, que possuirá poder de veto sobre as deliberações sociais que versem sobre:

- a) modificação da conta de recebimento dos Créditos Imobiliários;
- b) alienação e/ou constituição de quaisquer ônus ou gravames sobre os Imóveis, incluindo, mas não se limitando, à hipoteca, penhor, usufruto, anticrese, superfície, alienação fiduciária, sublocação, caução, servidão, opção, promessa, compromisso ou preferência.

5.3.1. Toda e qualquer decisão dos administradores da Cedente, celebração de contratos ou quaisquer documentos, ou deliberação dos sócios da Cedente que versem sobre as matérias acima dependerão, obrigatoriamente, da anuência do administrador indicado pela Securitizadora para que produzam efeitos perante a Cedente e perante terceiros, sendo nulos os atos, de pleno direito, que desrespeitem esta disposição.

5.4. Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, e conforme já indicado na Cláusula Primeira, a Cedente, neste ato, outorga à Securitizadora a cessão fiduciária, em favor da Securitizadora, dos direitos de crédito sobre os Aluguéis Mensais depositados na Conta Vinculada até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em garantia ao pagamento de todas as Obrigações Garantida, nos termos da Lei 9.514.

5.4.1. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 do Código Civil.

5.4.2. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei 9.514 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam nesta data as características descritas no Anexo II deste instrumento e do Termo de Securitização, que, incorporado por referência, constitui parte integrante e inseparável deste Contrato.

5.4.3. A Cedente obriga-se a (i) não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Securitizadora, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade, salvo a cessão constituída por meio deste Contrato, e (ii) a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.4.4. A Securitizadora exercerá sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Créditos Cedidos

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.853,86	R\$ 1.663,73	R\$ 1.138,73	R\$ 308,10	R\$ 401,76	R\$ 280,98	R\$ 122,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.769,85

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

5.6.3. A Cedente deverá cumprir suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem compensação, líquida de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento de qualquer notificação ou comunicação enviada pela Securitizadora, devidamente acrescido dos valores que eventualmente tenham que ser arcados pelo Patrimônio Separado em virtude do decurso do tempo entre a data prevista de recebimento original e a honrada pela Cedente em virtude da Coobrigação.

5.7. Fiança: A Fiadora comparece ao presente Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigada e principal pagadora, com a Cedente, por todas as Obrigações Garantidas, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais, Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou Multa Indenizatória ("Fiança"). A Fiadora se compromete a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

5.7.1. A Fiadora poderá vir, a qualquer tempo, a ser chamada para honrar as Obrigações Garantidas caso estas sejam descumpridas no todo ou em parte. A Fiadora obriga-se a pagar todos os valores devidos à Securitizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis contado a partir de comunicação, por escrito, enviada pela Securitizadora à Fiadora informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

5.7.2. Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, não poderão ser objeto de compensação ou exceção pela Fiadora e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido.

5.7.3. A Fiadora declara estar ciente e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas deste Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

5.7.4. Nenhuma objeção ou oposição da Cedente, ou da Devedora no âmbito do Contrato Imobiliário, poderá, ainda, ser admitida ou invocada pela Fiadora com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

5.7.5. A Fiadora concorda que não exercerá qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverá requerer qualquer contribuição e/ou

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

escusar-se de cumprir suas obrigações deste Contrato de Cessão com base na existência de recursos no Fundo de Liquidez, no Fundo de Reserva ou no Fundo de Despesa.

5.8.3. Os recursos depositados na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e os recursos do Fundo de Liquidez, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesa serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo ("Aplicações Financeiras Permitidas").

5.8.4. Toda vez que o Fundo de Liquidez, o Fundo de Reserva ou o Fundo de Despesa estiver desequilibrado, a Securitizadora poderá, para promover sua recomposição, nesta ordem (i) utilizar os Créditos Imobiliários conforme Ordem de Pagamentos, ou(ii) através de aporte de recursos faltantes pela Cedente ou pela Fiadora que deverá ser realizado nos termos da cláusula 5.6.3.

5.9. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, respeitado, no entanto, o previsto na cláusula 4.4 de forma preliminar, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

5.9.1. Todas as Garantias referidas nesta Cláusula são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.9.2. Correrão por conta da Cedente todas as despesas razoáveis, direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para (i) a excussão, judicial ou extrajudicial, das Garantias; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; (iii) formalização das Garantias; e (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, este será contratado após obtenção de 3 (três) propostas de escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, a ser verificada junto às comissões de ética da Ordem dos Advogados do Brasil, além de notável formação acadêmica, vasta experiência e reconhecida capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora, devendo ser escolhida a proposta cuja precificação seja a mais baixa.

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

Coobrigação ou da Fiadora em virtude da Fiança em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu vencimento, respeitadas as disposições da cláusula 4.4;

- b) decisão dos administradores da Cedente, celebração de contratos ou quaisquer documentos, ou deliberação dos sócios da Cedente que versem sobre as matérias sobre as quais é necessária a anuência do administrador indicado pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 5.3 deste Contrato de Cessão, sem que esta tenha sido obtida;
- c) se houver decisão final transitada em julgado, em razão de ação proposta pela Devedora em relação ao Contrato Imobiliário, ou pela Cedente e/ou pela Fiadora em relação ao Contrato de Cessão e/ou às Garantias, principalmente se ligado à formalização do Contrato Imobiliário;
- d) se houver decisão final transitada em julgado de ação proposta por terceiros, seja em relação ao Contrato Imobiliário, à propriedade dos Imóveis, aos Créditos Imobiliários, e/ou às Garantias, que desenquadre a Razão de Garantia e/ou afete o pagamento dos Créditos Imobiliários;
- e) a não formalização das Garantias nos prazos e procedimentos estipulados aqui e nos respectivos instrumentos, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção (ou sua devida substituição) e/ou a execução das Garantias conferidas à Securitizadora;
- f) a Cedente e/ou qualquer sociedade que a controlar, direta ou indiretamente ("Controladora") e/ou qualquer pessoa ou sociedade que possua participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) na Cedente ("Sócio Relevante") e/ou da Fiadora, conforme aplicável, venham, conforme o caso: (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores;
- g) extinção, dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Cedente ou da Fiadora;
- h) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Cedente /ou da Fiadora e/ou qualquer Sócio Relevante envolvendo terceiros não ligados atualmente ao grupo de empresas da Cedente, que acarrete a alteração do controle atual direto ou indireto da Cedente, e/ou afete a capacidade da Cedente e/ou da Fiadora de honrar as obrigações assumidas neste contrato, e/ou que resulte na transferência da propriedade dos Imóveis, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora;
- i) se houver alienação ou oneração, a qualquer título, dos Imóveis, ou, ainda, redução de capital da Cedente, conforme aplicável, sem a prévia concordância, por escrito, da

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.853,86	R\$ 1.663,73	R\$ 1.138,73	R\$ 308,10	R\$ 401,76	R\$ 280,98	R\$ 122,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.769,85

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

Securitizadora;

- j) ocorrência de qualquer hipótese de extinção do Contrato Imobiliário;
- k) ocorrência, pela Cedente, de (i) fraude ou dolo cometidos de forma relacionada ao cumprimento de suas obrigações no Contrato Imobiliário; (ii) utilização de mão de obra escrava ou infantil ou de quaisquer outras condições de trabalho que atentem contra a dignidade humana; (iii) descumprimento material da legislação aplicável relativa à saúde e segurança do trabalho ou meio ambiente, bem como as licenças ambientais aplicáveis e suas condicionantes; (iv) violação de propriedade intelectual; e/ou (e) violação de normas e leis antissuborno e anticorrupção; ou (v) qualquer outra hipótese que leve à extinção do Contrato Imobiliário;
- l) depósito de valores decorrentes dos Créditos Imobiliários em conta distinta da Conta Vinculada ou da Conta Centralizadora, não transferidos à Securitizadora no Prazo de Repasse;
- m) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente e/ou pela Fiadora, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão sem anuência da Securitizadora;
- n) arresto, sequestro ou penhora de bens das Cedente e/ou da Fiadora, não liberados pela Cedente no prazo de 15 (quinze) dias;
- o) contratação de financiamento ou qualquer outro tipo de alavancagem financeira pela Cedente, de valor igual ou acima de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem anuência da Securitizadora
- p) ações ou processos (judiciais ou administrativos) transitados em julgado envolvendo os Imóveis e/ou o Contrato Imobiliário que afetem os Créditos Imobiliários; ou
- q) caso, em situações que possam vir a denegrir o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores, a Cedente, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, salvo se houver a imediata tomada, por parte da Cedente, de medidas claras e objetivas para afastar qualquer administrador, funcionário e empregado envolvidos em tais demandas, que efetivamente afastem o impacto sobre a Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores.

II. Hipóteses de Recompra Compulsória Não Automática:

- a) se houver decisão liminar que interrompa o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

- f) não se utiliza de mão de obra escrava ou infantil ou de quaisquer outras condições de trabalho que atentem contra a dignidade humana;
- g) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis aos seus negócios, incluindo, mas não se limitando à legislação relativa à saúde e segurança do trabalho, ao e meio ambiente, à propriedade intelectual, antissuborno e anticorrupção;
- h) não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- j) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- k) os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e
- l) a cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Securitizadora.

8.2. A Cedente declara ainda, individualmente, que:

- a) os direitos aos Créditos Imobiliários podem ser cedidos à Cessionária, fazendo essa cessão firme, válida e eficaz;
- b) é legítima e única proprietária e possuidora do Imóveis;
- c) o Contrato Imobiliário foi celebrado em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- d) conhece e aceita os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
- e) se responsabiliza pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Totais;

Protocolo nº 9.076.816 de 26/10/2021 às 09:45:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.072.197** em **26/10/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.853,86	R\$ 1.663,73	R\$ 1.138,73	R\$ 308,10	R\$ 401,76	R\$ 280,98	R\$ 122,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.769,85

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

ou incorretas no âmbito do presente Contrato de Cessão, ou de situações em que a imagem de uma seja afetada em razão de conduta da outra. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato de Cessão, pelos prazos prescricionais previstos em lei.

8.6. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Cedente obriga-se a:

- a) responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Imóveis, sejam elas promovidas pela Devedora, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Securitizadora quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
- b) caso qualquer cláusula do Contrato Imobiliário venha a ser questionada judicialmente pela Devedora, a Cedente fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a Cedente ficou obrigada pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial, bem como defender e manter indene a Securitizadora, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Securitizadora do polo passivo de tais ações;
- c) disponibilizar à Securitizadora, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade, bem como disponibilizar, a pedido da Securitizadora, todas as informações e documentos necessários para fins da emissão e atualização do relatório de classificação de risco, conforme Termo de Securitização;
- d) comunicar à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis após a ciência do fato, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação;
- e) enviar à Securitizadora ou a quem este indicar cópias digitais de eventuais aditamentos do Contrato Imobiliário;
- f) informar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória de que tenha conhecimento;
- g) cumprir todas as obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

- h) manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
- i) apresentar suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis; e
- j) comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os Imóveis, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo os Imóveis.

CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO E DA MORA

9.1. Todos os pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, da seguinte forma:

- a) se devidos à Cedente, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, na Conta Livre Movimento; e
- b) se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.

9.2. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado na Conta Livre Movimento ou na Conta Centralizadora, conforme o caso, será considerado como não realizado.

9.3. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado na Conta Livre Movimento da Cedente ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

9.4. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de pagamento prevista neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora de tal parte, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos:

- a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento se tornou exigível até o seu integral recebimento pelo respectivo credor; e
- b) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento).

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.853,86	R\$ 1.663,73	R\$ 1.138,73	R\$ 308,10	R\$ 401,76	R\$ 280,98	R\$ 122,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.769,85

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

9.5. Salvo se de outra forma previsto nos Documentos da Operação, as obrigações pecuniárias assumidas pela Cedente e pela Fiadora terão prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis e as obrigações não pecuniárias terão prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO ENCERRAMENTO DA OPERAÇÃO DE CAPTAÇÃO

10.1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, incluso os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do exercício da Recompra Facultativa, Recompra Compulsória, pagamento da Multa Indenizatória, ou pela completa amortização dos CRI, situações que serão constatadas por meio da emissão do termo de quitação pelo Agente Fiduciário previsto no Termo de Securitização ("Quitação do Agente Fiduciário"), nos termos do modelo constante do Anexo IV, os Créditos Imobiliários Totais que estiverem vinculados aos CRI e, por conseguinte, sob a titularidade da Securitizadora, incluindo o saldo positivo do Fundo de Liquidez, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesa, com suas devidas atualizações e juros incidentes sobre as aplicações financeiras realizadas, serão liberados à Cedente, a título de pagamento de Saldo Remanescente do Preço da Cessão, devendo ainda a Cedente aprovar a destituição do administrador indicado pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 5.3 deste Contrato de Cessão, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da Quitação do Agente Fiduciário.

10.1.1. A Securitizadora emitirá termo de liberação da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Quotas e quitação das obrigações da Cedente, conforme modelo constante do Anexo V, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário; e a Cessionária, às expensas da Cedente, averbará tais instrumentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, à margem de cada um dos Documentos da Operação anteriormente registrados.

10.1.2. Após o recebimento da Quitação do Agente Fiduciário, a Securitizadora fica obrigada, ainda, a transferir para a Conta Livre Movimento, no prazo de até 15 (quinze) dias, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora, incluindo valores advindos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesa e das Aplicações Financeiras Permitidas, líquidos de eventuais Despesas Recorrentes remanescentes incorridas e a incorrer e a Conta Centralizadora será encerrada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES

11.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento, com aviso de recebimento, nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão.

(a) se para a Securitizadora:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Fidêncio Ramos, 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04.551-010

At.: Sr. Cesar Reginato Ligeiro

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

Telefone: (11) 94501-1742
E-mail: cesar@basesecuritizadora.com

(b) se para a Cedente:

AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Raja Gabaglia, nº 2.000, Sala 806, Pavimento 8, Bloco 1, Alpes
Belo Horizonte – MG, CEP 30.494-170,
At.: Fabrício Lopes de Queiroz
E-mail: fabricio@auroraenergia.com.br

(c) se para a Fiadora:

AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Afonso Pena, nº 3351, sala 1102, Bairro/Distrito Serra
Belo Horizonte – MG, CEP: 30.130-008
At.: Fabrício Lopes de Queiroz
E-mail: fabricio@auroraenergia.com.br

11.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (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.

11.3. A Fiadora e a Cedente constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Securitizadora notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS

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

- a) Despesas Flat e as despesas de manutenção do Patrimônio Separado indicadas no Anexo IV (“Despesas Recorrentes” e, quando em conjunto com as Despesas Flat, as “Despesas”);
- b) averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais e registros de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
- c) registro da CCI na **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** – segmento CETIP (“B3 – Segmento CETIP UTMV”) e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas

(iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

14.3. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão dos CRI serão de responsabilidade da Cedente, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.

14.4. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pela Cedente ou pela Securitizadora, que demandem convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das garantias dos CRI ou das condições da emissão dos CRI, deverão ser realizadas às exclusivas expensas da Cedente, que deverá providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, desde que reconhecido em sua área de prática, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.

14.5. As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, observadas as Condições Precedentes, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

14.6. Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão.

14.7. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão.

14.8. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

- 14.9. Este Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.
- 14.10. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 14.11. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
- 14.12. As Partes deverão manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que divulgadas por elas. As informações confidenciais poderão ser reveladas somente (i) em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes, (ii) em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo, (iii) a fim de defender qualquer das Partes de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome de qualquer das Partes ou de terceiros, (iv) a fim de identificar e sanar problemas técnicos, (v) a fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas nos Documentos da Operação, ou (vi) no âmbito do fornecimento de informações a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.
- 14.13. Assinatura Digital. Este Contrato de Cessão é celebrado digitalmente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam eletronicamente devendo, em qualquer hipótese, ser assinado com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto no Ofício CVM 01/2021 e pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Termo de Securitização, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ARBITRAGEM

- 15.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.
- 15.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato de Cessão, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

Página

000040/000050

Registro Nº

9.072.197

26/10/2021

Protocolo nº 9.076.816 de 26/10/2021 às 09:45:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.072.197 em 26/10/2021 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.853,86	R\$ 1.663,73	R\$ 1.138,73	R\$ 308,10	R\$ 401,76	R\$ 280,98	R\$ 122,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.769,85

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

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

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Securitizadora

DocuSigned by:
César Reginato Ligeiro

Assinado por: CESAR REGINATO LIGEIRO 35945608807
CPF: 35945608807
Data/Hora da Assinatura: 22/09/2021 14:41:35 BRT

ICP Brasil

Nome: César Reginato Ligeiro

Cargo: Diretor

AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Cedente

DocuSigned by:
Fabrício Lopes de Queiroz

Assinado por: FABRICIO LOPES DE QUEIROZ 00044135637
CPF: 00044135637
Data/Hora da Assinatura: 22/09/2021 08:24:30 BRT

ICP Brasil

Nome: Fabrício Lopes de Queiroz

Cargo: Administrador

DocuSigned by:
Fabiana Lopes de Queiroz

Assinado por: FABIANA LOPES DE QUEIROZ 03131887699
CPF: 03131887699
Data/Hora da Assinatura: 22/09/2021 09:37:14 BRT

ICP Brasil

Nome: Fabiana Lopes de Queiroz

Cargo: Administradora

AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.,

Fiadora

DocuSigned by:
Fabrício Lopes de Queiroz

Assinado por: FABRICIO LOPES DE QUEIROZ 00044135637
CPF: 00044135637
Data/Hora da Assinatura: 22/09/2021 08:24:37 BRT

ICP Brasil

Nome: Fabrício Lopes de Queiroz

Cargo: Administrador

INTERVENIENTES ANUENTES

DocuSigned by:
Fabiana Lopes de Queiroz

Assinado por: FABIANA LOPES DE QUEIROZ 03131887699
CPF: 03131887699
Data/Hora da Assinatura: 22/09/2021 09:37:18 BRT

ICP Brasil

Fabiana Lopes de Queiroz

CPF/ME: 000.441.356-37

DocuSigned by:
Fabrício Lopes de Queiroz

Assinado por: FABRICIO LOPES DE QUEIROZ 00044135637
CPF: 00044135637
Data/Hora da Assinatura: 22/09/2021 08:24:42 BRT

ICP Brasil

Fabricio Lopes de Queiroz

CPF/ME: 031.318.876-99

ANEXO I – A

DESCRIÇÃO DA CCI OBJETO DA CESSÃO DE CRÉDITOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21/09/2021.
-------------------------------------	---

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

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

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

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

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ R\$ 32.641.504,16 (trinta e dois milhões seiscentos e quarenta e um mil, quinhentos e quatro reais e dezesseis centavos).

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DO CONTRATO DE ALUGUEL: Na Data de Emissão, a CCI emitida por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, representa 85% (oitenta e cinco por cento) do total dos Aluguéis Mensais devidos pela Devedora, com vencimento desde outubro de 2022 até 21 de maio de 2029, nos termos do Contrato Imobiliário.

7. Imóvel Locado	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis
------------------	-----------	---------------------------------

Fazenda Humbergema	1.152	Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG
Fazenda Madras	24.377	Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG
Fazenda Madras	1.127	Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba /MG

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	92 (noventa e dois meses), contados da Data de Emissão.
Valor dos aluguéis mensais	Aluguel mensal no valor de R\$ 456.315,26 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, trezentos e quinze reais e vinte e seis centavos), devidos a partir da data de início da operação dos Projetos ou outubro de 2022, o que ocorrer primeiro.
Periodicidade de Pagamento	Mensal, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido.
Atualização Monetária	O aluguel mensal será reajustado anualmente pela variação acumulada nos últimos 12 (doze) meses do Índice de Preços ao Consumidor - IPCA, ou na hipótese de sua extinção pelo índice que vier a substituí-lo, tendo como data base para início do cálculo do reajuste a data de 31 de março de 2020.
Juros remuneratórios	Não se aplica.
Data de Vencimento Final	21 de maio de 2029
Encargos Moratórios	Multa moratória e compensatória de 1% (um por cento) sobre o valor da parcela devida em mora, acrescida de juros de 1% ao mês e de correção monetária pela variação positiva do IPCA, ambos calculados a partir da data de vencimento da parcela em mora até a data do seu efetivo pagamento.
Local de Pagamento	Os Créditos Imobiliários, deverão ser pagos pela Devedora diretamente à Cedente, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível ("TED") na Conta Vinculada.
Multa por denúncia da Devedora	A Devedora, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, poderá encerrar o Contrato Imobiliário, devolvendo os Imóveis antes de findo o prazo de vigência contratual, mediante o pagamento de multa compensatória no montante equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da remuneração mensal relativa à porção ou totalidade dos Imóveis encerrada, observada a seguinte distribuição do

Protocolo nº 9.076.816 de 26/10/2021 às 09:45:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.072.197** em **26/10/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.853,86	R\$ 1.663,73	R\$ 1.138,73	R\$ 308,10	R\$ 401,76	R\$ 280,98	R\$ 122,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.769,85

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

	aluguel mensal: (i) Fazenda Humbergema, o valor de R\$179.574,26; e (ii) Fazenda Madras, o valor de R\$276.741,91.
--	--

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.853,86	R\$ 1.663,73	R\$ 1.138,73	R\$ 308,10	R\$ 401,76	R\$ 280,98	R\$ 122,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.769,85

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

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

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

Custos Anuais

Custos Mensais

48

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

ANEXO IV
MODELO DO TERMO DE QUITAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano]

À

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Fidêncio Ramos, 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04.551-010

Ref.: 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Emissão”, “CRI” e “Emissora”, respectivamente)

TERMO DE QUITAÇÃO

Prezados Senhores,

A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01, na qualidade de Agente Fiduciário da Emissão em referência, pelo presente instrumento, **declara para todos os fins que a Emissora adimpliu todas as obrigações assumidas no âmbito da Emissão, não restando títulos em circulação após [o vencimento / Resgate Antecipado / etc.] ocorrido em [dia] de [mês] de [ano].**

Assim sendo, outorga à Emissora a mais ampla, rasa, irrestrita, irrevogável e irretratável quitação de todas as obrigações decorrentes dos CRI, para nada mais reclamar a qualquer título.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSign Envelope ID: 35C6AA42-A4A1-4FDE-8D6A-7EB5BFA6E80E

ANEXO V

MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CONTA VINCULADA

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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Base**"), no âmbito da emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") da 10ª Série da 1ª Emissão da Base ("**Emissão**"), vem, pelo presente, **formalizar, neste ato e na melhor forma de direito, a liberação da totalidade:**

(i)

das quotas da **AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.240.067/0001-03 ("**Aurora Empreendimentos**"), detidas em parte pelos sócios Fabrício Lopes Queiroz, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("**CPF/ME**") sob o nº 000.441.356-37, Fabiana Lopes Queiroz, inscrita no CPF/ME sob o nº 031.318.876-99, e Aurora Corporation Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.757.253/0001-32 ("**Fiduciantes**"), atualmente dadas em alienação fiduciária à Base em garantia do adimplemento das obrigações assumidas pela Aurora Empreendimentos no âmbito da Emissão, mediante o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*", firmado em 21 de setembro de 2021, pelos Fiduciantes, a Aurora Empreendimentos e a Base; e

(ii)

da cessão fiduciária da Conta Vinculada, cedida fiduciariamente em favor da Base, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*", firmado em 21 de setembro de 2021, entre a Aurora Empreendimentos, na qualidade de Cedente, a Base, e as Fiduciantes.

Desta forma, ficam os Fiduciantes e a Cedente, a partir desta data, devidamente autorizados a levar este termo de liberação a registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.

São Paulo, [] de [] de 20[].

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: []

Cargo: []

Nome: []

Cargo: []

50