



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:

RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812 : 2021102520747472.pdf	
DocuSign, Inc. : 2021102520747472.pdf	
FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699 : 2021102520747472.pdf	
CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807 : 2021102520747472.pdf	
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 15-10-2021 17:17:45	
veja relatório	

DocuSign, Inc. : 2021102520747472.pdf	
FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699 : 2021102520747472.pdf	
CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807 : 2021102520747472.pdf	
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 25-10-2021 20:13:20	
veja relatório	

FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699 : 2021102520747472.pdf	
CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807 : 2021102520747472.pdf	
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 18-10-2021 8:17:21	
veja relatório	



01634503

P



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

CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807 : 2021102520747472.pdf FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021102520747472.pdf FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021102520747472.pdf (1) FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699 : 2021102520747472.pdf (1)	
Assinado por: ✓ CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807	
Autoridade: Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5	
Confiança: Confiável assinante.	Data Computador do assinante 18-10-2021 10:02:01
Revogação: O certificado de assinante não foi revogado.	
Integridade: Estrutura assinatura correta.	
Correspondência: A assinatura cobre apenas uma parte do documento.	veja relatório

FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021102520747472.pdf FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637 : 2021102520747472.pdf (1) FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699 : 2021102520747472.pdf (1)	
Assinado por: ✓ FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637	
Autoridade: Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2	
Confiança: Confiável assinante.	Data Computador do assinante 15-10-2021 17:50:16
Revogação: O certificado de assinante não foi revogado.	
Integridade: Estrutura assinatura correta.	
Correspondência: A assinatura cobre apenas uma parte do documento.	veja relatório

MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817 : 2021102520747472.pdf	
Assinado por: ✓ MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817	
Autoridade: Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5	
Confiança: Confiável assinante.	Data Computador do assinante 15-10-2021 17:44:54
Revogação: O certificado de assinante não foi revogado.	
Integridade: Estrutura assinatura correta.	
Correspondência: A assinatura cobre apenas uma parte do documento.	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 escrevintes 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 descrito.

-----XXX-----
ASSINADO ELETRONICAMENTE



01634503

P

**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 inscrito 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");



[Handwritten signature]

(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 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
 - (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*" 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 nº 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



01634503

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, aditado em 15 de outubro 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, conforme aditado em 07 de outubro de 2021 e, posteriormente, em 14 de outubro de 2021 ("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

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

CLÁUSULA SEGUNDA – DO ADITAMENTO

2.1. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes, de comum acordo, decidem por aditar o Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, de forma a alterar (i) a taxa da Remuneração; (ii) o início do pagamento da Remuneração; e (iii) a periodicidade do pagamento da amortização e juros.

2.1. As Partes resolvem alterar os itens **c)**, **d)** e **e)** do Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, passando a vigorar da seguinte forma:

*"ANEXO II
OBRIGAÇÕES GARANTIDAS*

(...)

c) *Taxa de juros: 5,50% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização;*

d) *Data do primeiro pagamento de juros: 22 de novembro de 2021, calculado pro rata, a contar da data de integralização dos CRI;*

e) *Periodicidade de pagamento da amortização e juros: de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;*

(...) "

2.2. Por fim, as Partes resolvem alterar a numeração do modelo de aditamento listado Anexo III ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a qual passará a vigorar como "Segundo Aditamento", sucessivamente, onde, no Anexo III, se lê "Primeiro Aditamento".

01634503



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 inexecutáveis 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, 15 de outubro de 2021.

(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 15 de outubro 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.

DocuSign Envelope ID: 1A92E0B6-7183-4A75-8A17-DDEE898E57AF

Nome: Fabrício Lopes de Queiroz
Cargo: Administrador

DocuSign Envelope ID: 1A92E0B6-7183-4A75-8A17-DDEE898E57AF

FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ

DocuSign Envelope ID: 1A92E0B6-7183-4A75-8A17-DDEE898E57AF

FABIANA LOPES DE QUEIROZ

Fiduciária:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DocuSign Envelope ID: 1A92E0B6-7183-4A75-8A17-DDEE898E57AF

Nome: César Reginato Ligeiro
Cargo: Diretor



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 15 de outubro 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.

DocuSign Envelope ID: 1A92E0B6-7183-4A75-8A17-DDEE898E57AF
Assinado por: Fabrício Lopes de Queiroz
CPF: 381.698.728-12
Data: 16/11/2021 17:34:58 BRT

Nome: Fabrício Lopes de Queiroz
Cargo: Administrador

DocuSign Envelope ID: 1A92E0B6-7183-4A75-8A17-DDEE898E57AF
Assinado por: Fabiana Lopes de Queiroz
CPF: 442.472.508-17
Data: 16/11/2021 17:34:58 BRT

Nome: Fabiana Lopes de Queiroz
Cargo: Administradora

Testemunhas:

DocuSign Envelope ID: 1A92E0B6-7183-4A75-8A17-DDEE898E57AF
Assinado por: Ricardo Batista de Siqueira Xavier
CPF: 381.698.728-12
Data: 16/11/2021 17:34:58 BRT

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

DocuSign Envelope ID: 1A92E0B6-7183-4A75-8A17-DDEE898E57AF
Assinado por: Matheus de Carvalho Pádua
CPF: 442.472.508-17
Data: 16/11/2021 17:34:58 BRT

Nome: Matheus de Carvalho Pádua
CPF: 442.472.508-17

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte
Rua dos Guaianos, 329 - 301-01 - Centro - Belo Horizonte-MG
Cep: 30189-100 - DDD: 31 - 3522-8100/0001-14
www.1ooficiobh.com.br - 0312224-8830
Registador: Emílio C. de Alencar Guerra



PODER 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: BLR81430

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8274.3122.1985.3278

Quant. Atos Praticados: 10

Ato(s) praticado(s) por: NINA LAENDER PITA
Escrevente

Emol.: R\$ 108,21 - TFC: R\$ 30,11
Valor Final: R\$ 143,44 - ISS: R\$ 5,12

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



1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte
Rua dos Guaianos, 329 - 301-01 - Centro - Belo Horizonte-MG
Cep: 30189-100 - DDD: 31 - 3522-8100/0001-14
www.1ooficiobh.com.br - 0312224-8830
Registador: Emílio C. de Alencar Guerra



1º OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Nº de Ordem: **01634503**

Certifico e dou fé que o presente documento foi apresentado, protocolado sob o nº **01634510**, livro nº **A-104**, registrado em microfilme e digitalizado sob o nº **01634503**, livro nº **B-199**, nesta data, e AVERBADO à margem do Registro nº **01633407**, Belo Horizonte, 16/11/2021. Emol: 102,11 - TFC: 30,11 - ISSQN: 5,12 Recomepe: 6,10
Total: 143,44 Cod: 5111-0, 1, 5202-7, 1, 8101-8-8

O Oficial

1º RTD BH
Nina Laender Pita
Escrevente Autorizado

01634503

