



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 9.073.194 de 16/11/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **9 (nove) páginas**, foi apresentado em 16/11/2021, o qual foi protocolado sob nº 9.077.829, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.073.194** e averbado no registro nº 9.072.197 de 26/10/2021 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

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

FABRICIO LOPES DE QUEIROZ:00044135637(Padrão: ICP-Brasil)
FABIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699(Padrão: ICP-Brasil)
CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807(Padrão: ICP-Brasil)
RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812(Padrão: ICP-Brasil)
MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817(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, 16 de novembro de 2021

Assinado eletronicamente

Maicon Carvalho dos Santos

Escrevente

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 68,10	R\$ 19,37	R\$ 13,22	R\$ 3,62	R\$ 4,71
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 3,27	R\$ 1,42	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 113,71



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.

00190881763577373



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
1131834TIDF000055126CD21Z

DocuSign Envelope ID: 46B14BE7-3E44-4D0F-A26F-5B20FAD62EB2

PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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 ("Fabrício"); 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,

DocuSign Envelope ID: 46B14BE7-3E44-4D0F-A26F-5B20FAD62EB2

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".

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) em 21 de setembro de 2021, a Cedente, a Cessionária, a Fiadora e os Intervenientes Anuentes celebraram o *"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças"* ("Contrato de Cessão"), por meio do qual foi acordado: **(i)** a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), em caráter irrevogável e irretratável, do direito aos Créditos Imobiliários ("Cessão de Créditos"), que serão depositados na Conta Vinculada, conforme definida no Termo de Securitização, descrito adiante; e **(ii)** 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 Garantidas ("Cessão Fiduciária");
- b) as Partes desejam alterar alguns pontos de caráter negocial nos Documentos da Operação, razão pela qual decidem celebrar o presente aditamento; e
- c) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento, conforme definido adiante, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *"Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças"* ("Primeiro Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA –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 Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO ADITAMENTO

2.1. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar a “Cláusula Segunda – das Condições Precedentes Para a Captação de Recursos e do Pagamento do Preço da Cessão”, de modo que a redação da Cláusula 2.4, item “b” do Contrato de Cessão passará a vigor com a seguinte nova redação:

“CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA A CAPTAÇÃO DE RECURSOS E DO PAGAMENTO DO PREÇO DA CESSÃO

(...)

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:

(...)

b) valores de constituição de um “Fundo de Liquidez”, equivalentes ao necessário para garantir o pagamento das 12 (doze) 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;”

2.2. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar a “Cláusula Quinta – Garantias da Operação”, de modo que a redação da Cláusula 5.8, item “a” do Contrato de Cessão passará a vigor com a seguinte nova redação:

“CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS DA OPERAÇÃO

(...)

5.8. Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa: A Cedente manterá:

a. o Fundo de Liquidez na Conta Centralizadora, constituído na forma da Cláusula Segunda, em valor equivalente ao saldo devedor das 12 (doze) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados, o qual será mantido até a data de pagamento da 12ª (décima segunda) parcela da remuneração dos CRI”

2.3. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar a “Cláusula Décima Sexta – da Recompra dos Créditos Imobiliários e da Antecipação do Término da Operação”, de modo que a redação da Cláusula 6.2 e 6.5.1 do Contrato de Cessão passará a vigor com a seguinte nova redação:

“CLÁUSULA SEXTA – DA RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA ANTECIPAÇÃO DO TÉRMINO DA OPERAÇÃO

(...)

6.2. A Cedente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar o término da operação de captação de recursos, desta forma recomprando parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis corridos da efetiva data de recompra (“Recompra Facultativa”). Nessa hipótese, a Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor integral do saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até a data de pagamento avençada, e com o juros incorridos até então), a ser calculado nos termos da fórmula presente na Cláusula 6.14 do Termo de Securitização, (ii) acrescido de multa compensatória de 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) calculada sobre o saldo devedor se a recompra for realizada 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, (iv) reduzido do saldo positivo do Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas (doravante “Valor da Recompra Facultativa”).

(...)

6.5. Quando notificadas sobre a exigência de Recompra Compulsória, a Cedente e a Fiadora obrigam-se a recomprar os Créditos Imobiliários no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal notificação.

6.5.1. O valor da Recompra Compulsória corresponderá (i) ao saldo devedor dos CRI, a ser calculado nos termos da fórmula presente na Cláusula 6.14 do Termo de Securitização (ii) acrescido de multa compensatória de 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) calculada sobre o saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época e a vencer até a quitação integral de todas as obrigações do Patrimônio Separado; (iv) reduzido do saldo positivo do Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas (“Valor da Recompra

Página

000005/000009

Registro Nº

9.073.194

16/11/2021

Protocolo nº 9.077.829 de 16/11/2021 às 09:39:32h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.073.194** em **16/11/2021** e averbado no registro nº 9.072.197 de 26/10/2021 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 68,10	R\$ 19,37	R\$ 13,22	R\$ 3,62	R\$ 4,71	R\$ 3,27	R\$ 1,42	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 113,71

DocuSign Envelope ID: 46B14BE7-3E44-4D0F-A26F-5B20FAD62EB2

Compulsória). O Valor de Recompra Total nunca poderá ser inferior ao montante necessário para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado."

2.4. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar a "Cláusula Décima Segunda – Despesas", de modo que a redação da Cláusula 12.1, item "c" do Contrato de Cessão passará a vigor com a seguinte nova redação:

"CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS

(...)

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

(...)

*c registro da CCI na **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3** ("B3 – Segmento CETIP UTVM") e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante da CCI'*

2.5. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar o "Anexo II – Obrigações Garantidas", de modo que a redação dos itens "c", "d" e "e" do Anexo II do Contrato de Cessão passarão a vigor com a seguinte nova redação:

"ANEXO II – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

(...)

- b.

Taxa de juros: 5,50% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- c.

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

d. *Periodicidade de pagamento da amortização e juros: mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização, conforme aditado;*

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. As Partes reiteram, nesta data, as declarações feitas na “Cláusula Oitava – Das Declarações, Compromissos e Obrigações” do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO DESTE PRIMEIRO ADITAMENTO

4.1. Este Primeiro Aditamento somente será considerado válido e eficaz se, quando assinado pelas Partes, for encaminhado para averbação nos respectivos registros de títulos e documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis.

4.2. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude deste Primeiro Aditamento será de responsabilidade da Cedente, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização do referido Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Todos os demais termos e condições previstos no Contrato de Cessão 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 Décima Quinta do Contrato de Cessão.

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.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 68,10	R\$ 19,37	R\$ 13,22	R\$ 3,62	R\$ 4,71	R\$ 3,27	R\$ 1,42	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 113,71

DocuSign Envelope ID: 46B14BE7-3E44-4D0F-A26F-5B20FAD62EB2

(Página de assinaturas 01/02 do Primeiro Aditamento ao 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 15 de outubro de 2021.)

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Securitizadora

DocuSigned by:
César Reginaldo Ligeiro
Assinado por: CESAR REGINATO LIGEIRO:3594500807
CPF: 3594500807
Hora de assinatura: 18/10/2021 10:01:01 BRT

Nome: César Reginato Ligeiro
Cargo: Diretor

AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Cedente

DocuSigned by:
Assinado por: FABRICIO LOPES DE QUEIROZ.00044135637
CPF: 00044135637
Data/Hora da Assinatura: 15/10/2021 17:47:46 BRT

Nome: Fabrício Lopes de Queiroz
Cargo: Administrador

DocuSigned by:
Fábiana Lopes de Queiroz
Assinado por: FÁBIANA LOPES DE QUEIROZ:03131887699
CPF: 03131887699
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2021 08:19:23 BRT
ICP
36CF5380545498DB21210B4A850AAFD

Nome: Fabiana Lopes de Queiroz
Cargo: Administradora

AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.
Fiadora

DocuSigned by:
Assinado por: FABRICIO LOPES DE QUEIROZ.00044135637
CPF: 00044135637
Data/Hora da Assinatura: 15/10/2021 17:47:53 BRT

Nome: Fabrício Lopes de Queiroz
Cargo: Administrador

INTERVENIENTES ANUENTES

DocuSigned by:
Fabianna Lopes de Queiroz
Assinado por: FABIANA LOPES DE QUEIROZ.03131887699
CPF: 03131887699
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2021 08:19:28 BRT
ICP-Brasil
SIC: F5380554510B012121010A050AAFD

Fabiana Lopes de Queiroz
CPF/ME: 031.318.876-99

DocuSigned by:
Assinado por: FABRICIO LOPES DE QUEIROZ.00044135637
CPF: 00044135637
Data/Hora da Assinatura: 15/10/2021 17:47:58 BRT
ICP-Brasil

Fabricio Lopes de Queiroz
CPF/ME: 000.441.356-37

