



# 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 9.075.197 de 20/12/2021**

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **28 (vinte e oito) páginas**, foi apresentado em 20/12/2021, o qual foi protocolado sob nº 9.080.057, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.075.197** no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**  
**CONTRATO ELETRÔNICO**

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

MARCOS JORGE:34684739821(Padrão: ICP-Brasil)  
WILLIAN MENDONCA SILVA:22382137835(Padrão: ICP-Brasil)  
RIAN FOGLIA CALAMIA:33291329813(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)  
EVERTON MENDONCA PEREIRA:29424998856(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, 20 de dezembro de 2021

**Assinado eletronicamente**

Danilo Monteiro de Campos  
Escrevente Autorizado

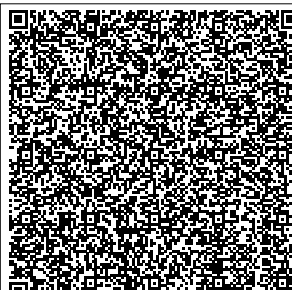
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

| Emolumentos        | Estado       | Secretaria da Fazenda | Registro Civil  | Tribunal de Justiça |
|--------------------|--------------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| R\$ 11.757,67      | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18          | R\$ 618,83      | R\$ 806,95          |
| Ministério Público | ISS          | Condução              | Outras Despesas | Total               |
| R\$ 564,37         | R\$ 246,44   | R\$ 0,00              | R\$ 0,00        | R\$ 19.623,10       |



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

**00191289632739133**



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  
**1131834TIDB000061920CA217**

DocuSign Envelope ID: 41FCCE5E-7C82-40CB-A1E3-BF666F1B4FDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

- na qualidade de fiduciantes:

1. **LAND I PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 548, Jardim América, 2º andar, CEP 01.427-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 26.228.476/0001-78, com endereço eletrônico: [willian.silva@granviver.com.br](mailto:willian.silva@granviver.com.br), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Land I").

2. **BLOKO GV S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 17º andar, sala 1702, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.156.803/0001-42, com endereço eletrônico [rian.foglia@grapheninvestimentos.com.br](mailto:rian.foglia@grapheninvestimentos.com.br), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emitente" e, quando mencionada em conjunto com a Land I, doravante designadas "Fiduciantes").

- na qualidade de fiduciária:

3. **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, com endereço eletrônico: [cesar@basesecuritizadora.com](mailto:cesar@basesecuritizadora.com), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora");

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

4. **GRAN VIVER URBANISMO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Paraíba, nº 330, 18º andar, CEP 30.130-917, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.464.823/0001-30, com endereço eletrônico: [willian.silva@granviver.com.br](mailto:willian.silva@granviver.com.br), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia").

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

DocuSign Envelope ID: 41FCCE5E-7C82-40CB-A1E3-BF666F1B4FDF

II – CONSIDERANDO PRELIMINARES:

- a) em conformidade com seu Estatuto Social, a Emitente, tem por objeto social a participação em outras sociedades não financeiras;
- b) além disso, a Emitente, em conjunto com a Land I, são as detentoras da totalidade das ações nominativas do capital social da Companhia. De modo que as ações estão totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza;
- c) a Companhia, por sua vez, é desenvolvedora dos Empreendimentos Imobiliários (descritos no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures);
- d) a fim de financiar: (i) a integralização, pela Emitente das ações de emissão da Companhia por ela subscritas; e (ii) a posterior utilização de referidos recursos, pela Companhia, no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, a Emitente celebrou, em conjunto com a Securitizadora, o *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Bloko GV S.A.”* (*“Escritura de Emissão de Debêntures” e “Debêntures”, respectivamente*);
- e) a Securitizadora subscreveu a totalidade das Debêntures e tornou-se a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;
- f) ato posto, a Securitizadora emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (*“CCI”*) para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, por meio do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”* (*“Escritura de Emissão de CCI”*), celebrado entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01 (*“Simplific Pavarini”*), na qualidade de instituição custodiante da CCI;
- g) por fim, a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (*“CRI” e “Emissão”, respectivamente*), nos termos do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”* (*“Termo de Securitização”*), celebrado entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário (*“Operação”*);

DocuSign Envelope ID: 41FCCE5E-7C82-40CB-A1E3-BF666F1B4FDF

- h) os CRI serão distribuídos pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de coordenador líder, por meio da oferta pública com esforços restritos de colocação, aos investidores profissionais de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução nº 476, emitida pela CVM em de 16 de janeiro de 2009;
- i) em garantia das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, serão constituídas em favor da Securitizadora, as seguintes garantias:
- (i) a alienação fiduciária da totalidade das ações da Gran Viver, detidas pela Emitente e pela Land I, na qualidade de acionistas, por meio da celebração deste Contrato (conforme definido abaixo); e

(ii) o Fundo de Reserva e o Fundo de Liquidez (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures).
- j) isto posto, integram a presente operação os seguintes documentos ("Documentos da Operação"):
- (i) a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emitente

(ii) a Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) a Escritura de Emissão de CCI;

(iv) o Termo de Securitização;

(v) os boletins de subscrição dos CRI;

(vi) o Contrato de Distribuição; e

(vii) este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
- k) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES

1.1. Em garantia do fiel e cabal cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme características definidas na Escritura de Emissão de Debêntures e reproduzidas no Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Companhia, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia que titulam, e que venham a titular, à Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 1.1.1., abaixo (“Alienação Fiduciária de Ações”).

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla:

- (i) 45.621 (quarenta e cinco mil, seiscentas e vinte e uma) ações, sendo 38.708 (trinta e oito mil e setecentas e oito) ações ordinárias, 6.912 (seis mil, novecentas e doze) ações preferenciais de classe A, e 01 (uma) ação preferencial de classe B, de titularidade dos Fiduciantes nesta data, todas nominativas e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da Companhia, totalmente subscritas e, nesta data, parcialmente integralizadas pelos Fiduciantes (“Ações”), distribuídas da seguinte forma: **(a)** serão alienadas fiduciariamente 19.741 (dezenove mil setecentas e quarenta e uma) ações ordinárias e 01 (uma) ação preferencial de classe B, de titularidade da Emitente; e **(b)** serão alienadas fiduciariamente 18.967 (dezoito mil novecentas e sessenta e sete) ações ordinárias e 6.912 (seis mil novecentas e doze) ações preferenciais de classe A, de titularidade da Land I;
- (ii) todas e quaisquer outras ações de emissão da Companhia, que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, conforme o caso, representativas do capital social da Companhia, seja qual for o motivo ou origem (“Novas Ações” e, em conjunto com as Ações, as “Ações Alienadas Fiduciariamente”); e
- (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações Alienadas Fiduciariamente, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações (“Direitos”).

1.1.2. Os atos societários, o Estatuto Social, os certificados e quaisquer outros documentos representativos das Ações, das Novas Ações e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da Companhia, e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de “Ações Alienadas Fiduciariamente” acima exposta.



DocuSign Envelope ID: 41FCCE5E-7C82-40CB-A1E3-BF666F1B4FDF

**3.1.3.** Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Ações, as Novas Ações e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, para todos os fins e efeitos de direito.

**3.2.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e na Escritura de Emissão de Debêntures, os Fiduciantes obrigam-se, ainda, a transferir 100% (cem por cento) do produto do pagamento dos Direitos para a Conta Corrente nº 95.984-4, Agência 0445, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta Centralizadora"), sempre que for constatado o inadimplemento das Obrigações Garantidas.

**3.3.** Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 15.260.875,01 (quinze milhões e duzentos e sessenta mil e oitocentos e setenta e cinco reais e um centavo), correspondente ao valor das Ações que os Fiduciantes, conforme disposto no Estatuto Social da Companhia, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá o quanto previsto na Cláusula Sétima abaixo.

**3.4.** Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, será utilizado como valor das Ações Alienadas Fiduciariamente o valor mencionado na Cláusula 3.3. acima. De modo que o referido valor não será atualizado periodicamente.

**3.5.** A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Garantia Fiduciária.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

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

- (i)

são, conforme o caso, sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)

possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em todos os seus termos;

DocuSign Envelope ID: 41FCCE5E-7C82-40CB-A1E3-BF666F1B4FDF

- (iii) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, conforme o caso: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que estejam vinculados; **(c)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de acionistas) ou outro instrumento de que seja parte; e **(d)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias dos Fiduciantes, caso aplicáveis;
- (iv) o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- (v) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;
- (vi) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los;
- (vii) as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (viii) são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e
- (ix) foram informados e avisados das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando cientes dos termos e condições das Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.
- 4.2. Os Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:
- (i) as Ações estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de acionistas), não sendo do conhecimento dos Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária ou os direitos atribuídos à Fiduciária, na qualidade de proprietária fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, dos Direitos e dos



| Oficial       | Estado       | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS        | Condução | Despesas | Total         |
|---------------|--------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|---------------|
| R\$ 11.757,67 | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18       | R\$ 618,83 | R\$ 806,95 | R\$ 564,37 | R\$ 246,44 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 19.623,10 |

DocuSign Envelope ID: 41FCCE5E-7C82-40CB-A1E3-BF666F1B4FDF

seguinte redação: “38.708 (trinta e oito mil setecentas e oito) ações ordinárias, 6.912 (seis mil novecentas e doze) ações preferenciais de classe A e 01 (uma) ação preferencial de classe B, representativas de 100% (cem por cento) das Ações de emissão da Companhia, bem como todos os direitos delas decorrentes, compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações estão alienadas fiduciariamente em favor da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 (“Fiduciária”), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos “Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.” (“CRI”), nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças, firmado em 13 de outubro de 2021” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, 100% (cem por cento) de qualquer pagamento devido pela Companhia aos acionistas deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Companhia, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ser observados pelos acionistas, pela Companhia e por seus diretores, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições”.

**5.2.2.** Os Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária, com cópia à Simplific Pavarini, o Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia incluindo a escrituração da redação acima, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, na forma acima, como condição precedente à liberação do financiamento da Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.2.2.1.** A obrigação prevista na Cláusula 5.2.2, acima, deverá ser observada pelos Fiduciários se houver a emissão de Novas Ações da Companhia.

**5.2.3.** Entende-se por “Dias Úteis” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

**5.2.4.** Em razão desta Garantia Fiduciária, a Companhia se obriga a apresentar semestralmente (até o 10º (décimo) Dia Útil dos meses de janeiro e junho) a Simplific Pavarini e a Fiduciária a

certidão de inteiro teor emitida pela junta comercial competente acompanhada dos respectivos atos societários arquivados no semestre de referência.

**5.3.** Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes poderão exercer o seu direito de voto com relação às Ações Alienadas Fiduciariamente, nos termos do Estatuto Social da Companhia, bem como sobre os Direitos, inclusive distribuindo-os como dividendos, até mesmo aqueles previstos em eventuais acordos de acionistas da Companhia, observadas sempre as disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. Os Fiduciantes obrigam-se a exercerem o direito de voto que lhe são atribuídos em razão da titularidade das Ações Alienadas Fiduciariamente de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei das Sociedades por Ações, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Companhia: **(i)** emissão de Novas Ações e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Ações, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; **(ii)** fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Companhia; **(iii)** dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Companhia; **(iv)** redução do capital social ou resgate de Ações pela Companhia; **(v)** distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira desproporcional à participação de cada um dos Fiduciantes na Companhia; **(vi)** participação, da Companhia, em qualquer operação, que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelo Fiduciante perante a Fiduciária; e **(vii)** a alienação ou a oneração, a qualquer título, sobre os ativos e/ou bens e/ou direitos e/ou créditos da Companhia.

**5.3.1.** Para fins da presente Cláusula 5.3., “Ônus” significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de acionistas ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Ações Alienadas Fiduciariamente ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

**5.3.2.** A Fiduciária deverá ser notificada pelos Fiduciantes de toda e qualquer assembleia geral que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na cláusula acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data de realização de cada reunião.





disposições específicas relacionadas aos poderes outorgados à Fiduciária, ou à sua cessionária, os Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a firmarem, às suas custas, nova procuração no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação da Fiduciária, ou de seu cessionário, neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar ao menos os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo I ao presente, exceto se diversamente solicitado pela Fiduciária ou por seu cessionário.

**6.1.3.** Para os fins de excussão desta garantia, os Fiduciantes terão o direito de preferência na aquisição de quaisquer Ações, por si ou por terceiros que estes indicarem, em igualdade de condições que a Fiduciária encontrar no mercado, ou seja, pelo preço, valor, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo exercer referido direito no prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido.

**6.1.4.** No caso de exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 6.1.3., acima, o preço a ser pago pelos Fiduciantes ou por terceiros por eles indicados à Fiduciária pelas Ações será limitado ao saldo devedor dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciantes.

**6.1.5.** Na hipótese de excussão da presente Garantia Fiduciária, nos termos da presente Cláusula Sexta, a Fiduciante deverá promover a restituição em favor dos Fiduciantes caso utilizadas para cumprimento das Obrigações Garantidas, ou do valor decorrente de sua alienação, em igual proporção à atual titularidade das Ações detidas pelos Fiduciantes, de acordo com o valor atual das Ações, que será apurado mediante levantamento a ser realizado por levantamento técnico contábil específico, a ser definido de comum acordo entre as Partes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, contados do recebimento, pelos Fiduciantes, da Notificação a que se refere a Cláusula 6.1. acima.

**6.2.** Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a presente garantia se extinguirá e, como consequência, a administração da Companhia, mediante notificação escrita da Fiduciária, procederá a remoção da redação, prevista na Cláusula 5.2.1. deste instrumento, do Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da constatação do cumprimento das Obrigações Garantidas.

**6.3.** A Fiduciária, evidenciado o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 6.2., liberará a presente Garantia Fiduciária, restando a presente obrigação extinta de pleno direito.

DocuSign Envelope ID: 41FCCE5E-7C82-40CB-A1E3-BF666F1B4FDF

6.4. Aplicar-se-á a este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 do Código Civil.

6.5. Neste ato, os Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, nomeiam como seu bastante procurador a Fiduciária, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, outorgando-lhe plenos poderes para, na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas: (i) praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários ao exercício dos direitos conferidos nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) praticar todos os atos necessários para realização do registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e de qualquer aditamento, caso os Fiduciantes não o façam.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ANUÊNCIA DA COMPANHIA

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

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Toda e qualquer comunicação e notificação relativa à presente Alienação Fiduciária de Ações será considerada válida se enviada aos endereços das Partes, conforme informados no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

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













| Oficial       | Estado       | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS        | Condução | Despesas | Total         |
|---------------|--------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|---------------|
| R\$ 11.757,67 | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18       | R\$ 618,83 | R\$ 806,95 | R\$ 564,37 | R\$ 246,44 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 19.623,10 |

DocuSign Envelope ID: 41FCCE5E-7C82-40CB-A1E3-BF666F1B4FDF

## ANEXO II

### CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emissão:                  | 1ª (primeira).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Valor do Principal:       | R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Quantidade de Debêntures: | Serão emitidas 130.000 (cento e trinta mil) Debêntures, totalizando o Valor do Principal.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Valor Nominal Unitário:   | O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures é de 1.000,00 (mil reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Série(s):                 | A Emissão será em uma única série.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Prazo de Vencimento:      | 4.023 (quatro mil e vinte e três) dias corridos, contados da Data de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Data de Aniversário:      | Significa todo dia 18 (dezoito) de cada mês.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Data de Emissão:          | 13 de outubro de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Data de Vencimento:       | 18 de outubro de 2032.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Remuneração:              | Taxa efetiva de juros de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira integralização das Debêntures, sobre o Valor Nominal Unitário, acrescido da Correção Monetária. |
| Correção Monetária:       | O Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir da primeira integralização das Debêntures, com base na variação IPCA/IBGE, desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas as eventuais variações negativas.                                                                                                                                            |

| Oficial       | Estado       | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS        | Condução | Despesas | Total         |
|---------------|--------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|---------------|
| R\$ 11.757,67 | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18       | R\$ 618,83 | R\$ 806,95 | R\$ 564,37 | R\$ 246,44 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 19.623,10 |

DocuSign Envelope ID: 41FCCE5E-7C82-40CB-A1E3-BF666F1B4FDF

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Encargos Moratórios:         | Qualquer obrigação, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso. |
| Carência:                    | Conforme o cronograma de pagamentos do Valor do Principal e da Remuneração, previsto no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Classe:                      | Simples, não conversíveis em ações da Emitente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Espécie:                     | As Debêntures são da espécie com garantia real.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Forma:                       | As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cédulas ou certificados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Comprovação de Titularidade: | Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição, conforme o modelo do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como pelo registro do nome da Securitizadora e do número das Debêntures de sua propriedade nos Livro de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures.               |



Página

000024/000028

Registro Nº

9.075.197

20/12/2021

Protocolo nº 9.080.057 de 20/12/2021 às 15:47:14h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.075.197 em 20/12/2021 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\$ 11.757,67 | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18       | R\$ 618,83 | R\$ 806,95 | R\$ 564,37 | R\$ 246,44 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 19.623,10 |

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:  
Aceito: 03/11/2021 10:04:21  
ID: f8a130b1-d5c2-45f6-a12b-f96c577d9d14

Rian Foglia Calamia  
rian.foglia@grapheninvestimentos.com.br  
Graphen Investimentos  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:  
Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:  
Aceito: 27/10/2021 17:05:12  
ID: 5ff1549f-2c12-4c47-bc2a-920527b52c56

Ricardo Batista de Siqueira Xavier  
ricardo.xavier@basesecuritizadora.com  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:  
Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:  
Não disponível através da DocuSign

Willian Mendonça Silva  
willian.silva@granviver.com.br  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:  
Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:  
Aceito: 03/11/2021 10:20:01  
ID: dd227b89-21c3-4734-a6ca-73685e3da611

DocuSigned by:  
*Rian Foglia Calamia*  
0D71993091624AA...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 177.124.241.134

Enviado: 02/11/2021 15:25:48  
Reenviado: 03/11/2021 09:10:36  
Reenviado: 03/11/2021 10:57:32  
Visualizado: 03/11/2021 11:05:00  
Assinado: 03/11/2021 11:05:49

DocuSigned by:  
*Ricardo Batista de Siqueira Xavier*  
295D2959B58B42C...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 200.155.133.38

Enviado: 02/11/2021 15:25:49  
Visualizado: 03/11/2021 08:28:47  
Assinado: 03/11/2021 08:29:23

DocuSigned by:  
*Willian Mendonça Silva*  
E1BA144C444847C...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 179.191.108.14

Enviado: 02/11/2021 15:25:49  
Reenviado: 03/11/2021 09:10:36  
Visualizado: 03/11/2021 10:20:01  
Assinado: 03/11/2021 10:21:13

|                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|
| Eventos do signatário presencial                                                                                                                                                                                                                            | Assinatura | Registro de hora e data      |
| Eventos de entrega do editor                                                                                                                                                                                                                                | Status     | Registro de hora e data      |
| Evento de entrega do agente                                                                                                                                                                                                                                 | Status     | Registro de hora e data      |
| Eventos de entrega intermediários                                                                                                                                                                                                                           | Status     | Registro de hora e data      |
| Eventos de entrega certificados                                                                                                                                                                                                                             | Status     | Registro de hora e data      |
| Eventos de cópia                                                                                                                                                                                                                                            | Status     | Registro de hora e data      |
| Paulo Eduardo Pigosse<br>paulo.pigosse@grapheninvestimentos.com.br<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)<br>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:<br>Aceito: 03/11/2021 11:21:37<br>ID: e692475c-6314-429e-bbb9-aa1034d1104f | Copiado    | Enviado: 02/11/2021 15:25:50 |
| Eventos com testemunhas                                                                                                                                                                                                                                     | Assinatura | Registro de hora e data      |
| Eventos do tabelião                                                                                                                                                                                                                                         | Assinatura | Registro de hora e data      |

Protocolo nº 9.080.057 de 20/12/2021 às 15:47:14h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.075.197** em **20/12/2021** 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\$ 11.757,67 | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18       | R\$ 618,83 | R\$ 806,95 | R\$ 564,37 | R\$ 246,44 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 19.623,10 |

| Eventos de resumo do envelope | Status                 | Carimbo de data/hora |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|
| Envelope enviado              | Com hash/criptografado | 02/11/2021 15:25:50  |
| Entrega certificada           | Segurança verificada   | 03/11/2021 10:20:01  |
| Assinatura concluída          | Segurança verificada   | 03/11/2021 10:21:13  |
| Concluído                     | Segurança verificada   | 03/11/2021 20:16:00  |

| Eventos de pagamento | Status | Carimbo de data/hora |
|----------------------|--------|----------------------|
|----------------------|--------|----------------------|

## Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

| Oficial       | Estado       | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS        | Condução | Despesas | Total         |
|---------------|--------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|---------------|
| R\$ 11.757,67 | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18       | R\$ 618,83 | R\$ 806,95 | R\$ 564,37 | R\$ 246,44 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 19.623,10 |

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 25/06/2021 11:28:10

Partes concordam em: César Reginato Ligeiro, Everton Mendonça Pereira, Marcos Jorge, MATHEUS DE CARVALHO PÁDUA, Rian Foglia Calamia, Willian Mendonça

From time to time, Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

**All notices and disclosures will be sent to you electronically**

| Oficial       | Estado       | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS        | Condução | Despesas | Total         |
|---------------|--------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|---------------|
| R\$ 11.757,67 | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18       | R\$ 618,83 | R\$ 806,95 | R\$ 564,37 | R\$ 246,44 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 19.623,10 |

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [financeiro@basesecuritizadora.com](mailto:financeiro@basesecuritizadora.com)

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [financeiro@basesecuritizadora.com](mailto:financeiro@basesecuritizadora.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [financeiro@basesecuritizadora.com](mailto:financeiro@basesecuritizadora.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

