



9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.386.934 de 11/08/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **22 (vinte e duas) páginas**, foi apresentado em 11/08/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.390.259, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.386.934** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 no Livro de Registro B deste 9º 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:

ALEXANDRE MELCHIORETTO:86815547949(Padrão: ICP-Brasil)
MARCOS MELCHIORETTO:97015962934(Padrão: ICP-Brasil)
DANIELA MELCHIORETTO:00494493976(Padrão: ICP-Brasil)
NERLIZE STERN:61814857915(Padrão: ICP-Brasil)
CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807(Padrão: ICP-Brasil)
ANTONIO CARLOS MOSCHETTA:43693067953(Padrão: ICP-Brasil)
RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812(Padrão: 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, 11 de agosto de 2021

Assinado eletronicamente

Nilton Cesar De Jesus Souza

Escrevente Autorizado

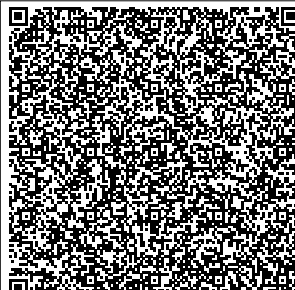
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29



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.

00191262500240479



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

1137614TIDB000041518AC21W

Página

000001/000022

Registro Nº

1.386.934

11/08/2021

Protocolo nº 1.390.259 de 11/08/2021 às 15:49:05h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.934** em **11/08/2021** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

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

I – PARTES

- na qualidade de fiduciantes:

1. **ALEXANDRE MELCHIORETTO**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 20/R-2.254.779 expedida pela SSP/SC, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Rua Pedro Moretto, nº 156, Bairro das Laranjeiras, CEP 89167-090 ("Sr. Alexandre");

2. **MARCOS MELCHIORETTO**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.259.860-0 expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 970.159.629-34, residente e domiciliado na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Rua Júlio Roussenq Filho, nº 309, apto. 501, Bairro Jardim América, CEP 89160-196 ("Sr. Marcos");

3. **DANIELA MELCHIORETTO**, brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 7/C 3.164.571 expedida pela SSP/SC, inscrita no CPF/ME sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na Cidade de Atalanta, Estado de Santa Catarina, na Rua Santa Catarina, nº 234, Centro, CEP 88410-000 ("Sra. Daniela"); e

4. **SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Taió, Estado de Santa Catarina, na Avenida Franz Xavier Mainhardt, nº 545, Sala 03, Bairro Padre Eduardo, CEP 89190-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº33.320.944/0001-03, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Sandri", e quando mencionada em conjunto com o Sr. Alexandre, Sr. Marcos e Sra. Daniela, doravante denominados "Fiduciantes").

- na qualidade de fiduciária:

5. **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio 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:

Página 000002/000022 Registro Nº 1.386.934 11/08/2021	Protocolo nº 1.390.259 de 11/08/2021 às 15:49:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.386.934 em 11/08/2021 e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

6. MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A., sociedade empresária por ações, com sede no Município de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Bairro Jardim América, CEP: 89.160-172, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia").

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(i) A Companhia, em conjunto com a **MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.298.161/0001-98, e a **GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.434.138/0001-46 ("Empresas Melchiorretto") estão desenvolvendo os empreendimentos imobiliários denominados **i) "Green Coast Residence"**, em desenvolvimento na modalidade de Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei nº 4.591/64"), no imóvel objeto da matrícula nº 31.135, registrada perante o Registro de Imóveis da Comarca de Indaial/SC, contendo área de 5.114,94 m² (cinco mil, cento e quatorze metros e noventa e quatro centímetros quadrados) ("Green Coast Residence"); **ii) "Perequê Home Park"**, em desenvolvimento na modalidade de Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula 19.028, registrada perante o Ofício de Registro de Imóveis Franciny Beatriz de Abreu da Comarca de Porto Belo/SC, contendo área de 11.469,57 m² (onze mil, quatrocentos e sessenta e nove metros e cinquenta e sete centímetros quadrados) ("Perequê Home Park"); e **iii) "Residencial MS Spazio Vitta"**, em desenvolvimento na modalidade de Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei nº 4.591/64"), no imóvel objeto da matrícula 63.550, registrada perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Sul/SC, contendo a área de 6.333,63 m² (seis mil, trezentos e trinta e três metros e sessenta e três centímetros quadrados) ("Spazio Vitta" e, quando em conjunto com Green Coast Residence e Perequê Home Park, doravante designados "Empreendimentos Imobiliários");

(ii) Os empreendimentos Imobiliários serão compostos por unidades autônomas ("Unidades") que serão comercializadas por meio da celebração dos respectivos "Compromisso de Compra e Venda de Imóvel" ("Contratos Imobiliários"), celebrados entre as Empresas Melchiorretto e pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das Unidades ("Compradores"), que serão obrigados, relativamente as Unidades, **(i)** a realizar o pagamento do preço das Unidades adquiridas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como, **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Compradores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios,

Página

000003/000022

Registro Nº

1.386.934

11/08/2021

Protocolo nº 1.390.259 de 11/08/2021 às 15:49:05h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.934** em **11/08/2021** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários ("Direitos Creditórios");

(iii) na presente data, com o objetivo de captar recursos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, a Companhia e a Fiduciária celebraram a "*Escritura da 1ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Melchiorretto Sandri Engenharia S.A.*" ("Escritura"), por meio da qual a Companhia emitiu 01 (uma) debênture, dividida em 04 (quatro) séries no valor total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) cada série, totalizando R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), a qual foi integralmente subscrita pela Fiduciária, na qualidade de debenturista ("Debênture" e "Créditos Imobiliários", respectivamente);

(iv) Ato posto, a Fiduciária, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", emitiu, em 18 de junho de 2021, 04 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI") indicando a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, na qualidade de instituição custodiante das CCI ("Escritura de Emissão de CCI");

(v) A Fiduciária, então, vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI às 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Fiduciária ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª e 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", firmado nesta data entre a Fiduciária e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário, respectivamente);

(vi) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, por meio da celebração, nesta data, do "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente);

(vii) Em garantia das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, serão constituídas em favor da Securitizadora, as seguintes garantias: (i) garantia fidejussória prestada pelos fiadores, conforme definida na Escritura ("Fiança"); (ii) a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária"); (iii) a constituição do Fundo de Reserva

(conforme definido na Escritura) ("Fundo de Reserva"); **(iv)** as Razões de Garantia; e **(v)** a presente Alienação Fiduciária de Ações.

(viii) Isto posto, integram a presente operação os seguintes documentos ("Documentos da Operação"):

- (i)** a Escritura;
- (ii)** o boletim de subscrição da Debênture;
- (iii)** a Escritura de Emissão de CCI;
- (iv)** o Termo de Securitização;
- (v)** os boletins de subscrição dos CRI;
- (vi)** o Contrato de Distribuição;
- (vii)** o "*Contrato de Prestação de Serviços de Administração Monitoramento de Carteira de Créditos*" ("Contrato de Servicing");
- (viii)** o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"); e
- (ix)** este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

(ix) as Partes celebram o presente instrumento a fim de pactuar a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, nos termos e condições abaixo descritos.

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 – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, 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 Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES

(i) Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, conforme características definidas na Escritura 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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

4.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e na Escritura, os Fiduciantes obrigam-se, ainda, a transferir 100% (cem por cento) do produto do pagamento dos Direitos para a Conta Corrente mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), Agência nº 0445, Conta Corrente nº 95.478-7 ("Conta Centralizadora"), sempre que for constatado o inadimplemento das Obrigações Garantidas.

4.3. Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 4.000.000 (quatro milhões de reais), correspondente ao valor das Ações, 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.

4.4. 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 QUINTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. Os Fiduciante 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:

- a) são, no caso da Sandri e da Companhia, sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- b) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em todos os seus termos;
- c) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, conforme o caso: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que estejam vinculados; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de acionistas) ou outro instrumento de que sejam parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias da Companhia, caso aplicáveis;
- d) 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;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

- e)** estão aptos 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;
- f)** 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;
- g)** as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h)** são sujeitos de direito sofisticado e/ou têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e
- i)** foram informados e avisados das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando cientes dos termos e condições da Escritura e dos demais Documentos da Operação.

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

declarações prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações são em adição, e não em substituição, àquelas prestadas na Escritura.

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

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

6.1. Os Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas, o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e de qualquer aditamento ao presente, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, em até 10 (dez) dias corridos, contados da celebração deste instrumento, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações deverá ser encaminhada à Fiduciária e ao Agente Fiduciário.

6.2. Os Fiduciantes se obrigam, ainda, a apresentar a escrituração da redação abaixo, no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia para refletir a presente Garantia Fiduciária e, ademais, a evidenciar tal registro à Securitizadora.

6.2.1. Para os fins da Cláusula 6.2., acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, através da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: *“4.000.000 (quatro milhões) Ações, representativas de 100% (cem por cento) das Ações de emissão da Companhia, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí 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 Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 (“Fiduciária”) para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes do Certificados de Recebíveis Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão Base Securitizadora de*

Créditos Imobiliários S.A, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia”, firmado em 18 de junho de 2021 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”), sendo certo, ademais, que constatado o inadimplemento das Obrigações Garantidas, 100% (cem por cento) de qualquer pagamento devido pela Companhia aos titulares deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada na 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 titulares e pela Companhia, sob pena de ineficácia da deliberação tomada ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.”

6.2.2. Os Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária o Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia incluindo a escrituração da redação acima, em até 30 (trinta) dias corridos contados da celebração deste instrumento, na forma acima, como condição precedente à liberação do financiamento da Escritura. Esta obrigação deverá ser observada pela Companhia se houver a emissão de Novas Ações.

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

6.2.4. Em razão desta Garantia Fiduciária, a Companhia se obriga a apresentar semestralmente (janeiro e junho) ao Agente Fiduciário e a Fiduciária a certidão de inteiro teor emitida pela junta comercial compete acompanhada dos respectivos atos societários arquivados no semestre de referência.

6.3. Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes poderão exercer o seu direito de voto com relação às 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 sócios da Companhia, observadas sempre as disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. Os Fiduciantes obrigam-se a exercerem o direito de voto que lhes 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, 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

6.4.1. Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas, ou uma hipótese de vencimento antecipado prevista na Escritura, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

7.1.1. Para os fins da Cláusula 7.1., acima, e apenas e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou ainda, na ocorrência de hipótese de vencimento antecipado, previstas na Escritura, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar os Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária **(i)** negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Ações Alienadas Fiduciariamente, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 7.1.3., abaixo, bem como o retorno do excedente aos Fiduciantes; **(ii)** representar os Fiduciantes em assembleias gerais e alterações do Estatuto Social da Companhia; **(iii)** representar os Fiduciantes

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

7.1.5. Na hipótese de execução da Garantia Fiduciária, nos termos desta Cláusula Sétima, devera a Fiduciária promover a restituição em favor dos Fiduciários das Ações, caso utilizadas para cumprimento das Obrigações Garantidas, ou do valor decorrente de sua alienação, em igual proporção à atual titularidade das Ações detidas pelos Fiduciários, 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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

Página 000018/000022 Registro Nº 1.386.934 11/08/2021	Protocolo nº 1.390.259 de 11/08/2021 às 15:49:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.386.934 em 11/08/2021 e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças celebrado em 18 de junho de 2021]

ALEXANDRE MELCHIORETTO

Fiduciante

MARCOS MELCHIORETTO

Fiduciante

DANIELA MELCHIORETTO

Fiduciante

SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Fiduciária

MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.

Companhia

TESTEMUNHAS

ANEXO I
PROCURAÇÃO

ALEXANDRE MELCHIORETTO, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 20/R-2.254.779 expedida pela SSP/SC, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Rua Pedro Moretto, nº 156, Bairro das Laranjeiras, CEP 89167-090; **MARCOS MELCHIORETTO**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.259.860-0 expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 970.159.629-34, residente e domiciliado na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Rua Júlio Roussenq Filho, nº 309, apto. 501, Bairro Jardim América, CEP 89160-196; **DANIELA MELCHIORETTO**, brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 7/C 3.164.571 expedida pela SSP/SC, inscrita no CPF/ME sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na Cidade de Atlanta, Estado de Santa Catarina, na Rua Santa Catarina, nº 234, Centro, CEP 88410-000; e **SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Taió, Estado de Santa Catarina, na Avenida Franz Xavier Mainhardt, nº 545, Sala 03, Bairro Padre Eduardo, CEP 89190-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 33.320.944/0001-03, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Outorgantes"); nomeiam e constituem seu bastante procurador, a **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Outorgada"), a quem conferem, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou ainda, na ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado, conforme definidas na "*Escritura da 1ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Melchiorretto Sandri Engenharia S.A.*", emitida em 18 de junho de 2021, os mais amplos e especiais poderes para **(i)** representar o Outorgante em assembleias gerais e alterações de estatuto social da **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**, sociedade empresária por ações, com sede no Município de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Bairro Jardim América, CEP: 89.160-172, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia"), para que sejam transferidas 4.000.000 (quatro milhões) ações de emissão da Companhia e de propriedade dos Outorgantes ("Ações") para a Outorgada, correspondentes à 100% (cem por cento) do capital social da Companhia; **(ii)** representar os Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

Rio do Sul, 18 de junho de 2021.

Outorgante

Outorgante

Outorgante

Outorgante

Protocolo nº 1.390.259 de 11/08/2021 às 15:49:05h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.934** em **11/08/2021** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 163,64	R\$ 46,57	R\$ 31,77	R\$ 8,70	R\$ 11,32	R\$ 7,86	R\$ 3,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 273,29

Encargos Moratórios:	Qualquer obrigação, de Parte à Parte, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos na Escritura ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora
Classe:	A Debênture é simples, não conversível em ações da Melchiorretto.
Espécie:	A Debênture é da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, e não conferirá qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado, na Data de Emissão, nenhum dos ativos da Companhia em particular para garantir à Fiduciária em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Melchiorretto decorrentes da Debênture. A Debênture não contará com garantia real imobiliária.
Forma:	A Debênture é escritural e nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados.
Comprovação de Titularidade:	Para todos os fins de direito, a titularidade da Debênture será comprovada pela inscrição do titular da Debênture no Livro de Registro de Debênture Nominativas. A Companhia deverá, dentro do prazo estipulado nos documentos da operação de emissão dos CRI, apresentar à Fiduciária e ao agente fiduciário, cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debênture que contenha a inscrição do seu nome como detentora da Debênture.