



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO DO SUL

Registro Civil Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Rio do Sul

Bernadete Bazzanella de Araujo Novelletto

Oficial

RECIBO DE PROTOCOLO

Protocolo nº: 49845

Data do protocolo: 11/08/2021 17:29:20

Apresentante: Melchiorretto Sandri Engenharia S.A

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

Documentos apresentados (Data de apresentação):

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS (11/08/2021)

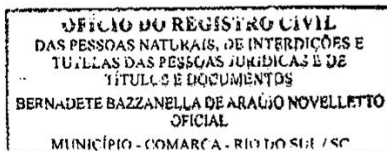
Data de retorno: 13/09/2021

Rio do Sul - SC, 11 de agosto de 2021.

Maria Bruna Apolinário
Escrevente

Melchiorretto Sandri Engenharia S.A
Apresentante

Maria Bruna Apolinário
Escrevente



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO DO SUL
Registro Civil Títulos e Documentos e Pessoas
Jurídicas de Rio do Sul

Bernadete Bazzanella de Araujo Novelletto
Oficial

RECIBO

Recebi de MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.
(CNPJ: 05.289.609/0001-46)

A importância de : R\$ 1.790,75 (Um Mil e Setecentos e
Noventa Reais e Setenta e Cinco Centavos)

Recibo Nº 129469, 13/08/2021 17:30:41

Emolumentos do(a) Registro de Títulos e Documentos:

Qtd.	Descrição	Total
1	Registro em Títulos e Documentos com valor econômico	R\$ 1.756,81
22	Cópia de documento apresentado	R\$ 11,00
1	Arquivamento de documentos para registro	R\$ 20,12
1	Selo de Fiscalização pago (GFD98798-ZUHV)	R\$ 2,82

Total do recibo

R\$ 1.790,75

Total geral R\$ 1.790,75

Registro de Títulos e Documentos

Apresentante:

Melchiorretto Sandri Engenharia S.a

Indicador(es):

Alexandre Melchiorretto (Fiduciante); Marcos
Melchiorretto (Fiduciante); Daniela Melchiorretto
(Fiduciante); Sandri Stern e Filhos Participações Ltda
(Fiduciante); Base Securitizadora De Créditos

Imobiliários S.a (Fiduciária); Melchiorretto Sandri
Engenharia S.a (Interveniente Anuente)

Livro: B-385 Folha: 162 Registro: 46614

Valor do FRJ : R\$ 878,40

Total Geral + FRJ: R\$ 2.669,15

Rio do Sul - SC, 13 de agosto de 2021

Maria Bruna Apolinário
Escrevente

Registro Civil Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Rio do Sul
- Al. Aristiliano Ramos, 42 - Sala 101 - Bairro: Centro, Rio do Sul - SC -
CEP: 89160-149 - registrocivilriodosul@gmail.com - (47) 3521-1679
CPF: 683.822.609-00

ATENÇÃO: NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

Recolhimento Referente: FRJ - Extrajudicial (15088)

Vara/Cartório: Ofício Reg. Civil, Títulos e Documentos

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS ENTRE MELCHIORETTO SANDRI ENG. S.A E BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB. S.A E SANDRI STERN E FILHOS E PARTICIPAÇÕES LTDA NO VALOR DE R\$60.000.000,00

Comarca: RIO DO SUL

Unidade Emissora: Ofício Reg. Civil, Títulos e Documentos

Guia ou Subguia:1001549030

Clique aqui e pague este boleto através de Auto Atendimento Pessoa Física

Clique aqui e pague este boleto através de Auto Atendimento Pessoa Jurídica

Recibo do Pagador

| 001-9 | 00190.00009 02834.667582 00177.375177 9 86980000087840

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA LTDA CPF/CNPJ: 05.289.609/0001-46 Endereço: ALAMEDA BELA ALIANÇA 250 JARDIM AMÉRICA RIO DO SUL SC 89160306				
Nosso Número 5800177375	Nr. Documento 5800177375	Data de Vencimento 31/07/2021	(=) Valor do Documento 878,40	(=) Valor Pago
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59 R. Dr. Álvaro Milen da Silveira, 206, FLORIANÓPOLIS - SC CEP: 88020-901				
Agência/Código do Beneficiário 3582-3 / 34000-6			Autenticação Mecânica	

| 001-9 | 00190.00009 02834.667582 00177.375177 9 86980000087840

Local de Pagamento PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO					Data de Vencimento 31/07/2021	
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina CPF/CNPJ: 83.845.701/0001-59					Agência/Código do Beneficiário 3582-3 / 34000-6	
Data do Documento 23/07/2021	Nr. Documento 5800177375	Espécie DOC	Aceite N	Data do Processamento 23/07/2021	Nosso Número 5800177375	
Uso do Banco 5800177375	Carteira 17	Espécie R\$	Quantidade	xValor	(=) Valor do Documento 878,40	
Informações de Responsabilidade do Beneficiário ATENÇÃO: NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO Comarca: RIO DO SUL Unidade Emissora: Ofício Reg. Civil, Títulos e Documentos Guia ou Subguia:1001549030					(-) Desconto/Abatimento	
					(+) Juros/Multa	
					(=) Valor Cobrado	
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA LTDA CPF/CNPJ: 05.289.609/0001-46 Endereço: ALAMEDA BELA ALIANÇA 250 JARDIM AMÉRICA RIO DO SUL SC 89160306					Código de Baixa	

Sacador/Avalista

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação





SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

EXTRATO DE CUSTAS

Nome/Razão
Endereço
Cidade / UF / CEP

: 36504 - MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA LTDA
: ALAMEDA ALAMEDA BELA ALIANÇA, 250
: RIO DO SUL / SC / 89160306

CPF / CNPJ : 05.289.609/0001-46
Bairro : JARDIM AMÉRICA

Identificação	Tributo	Receita	Item de recolhimento	Vencimento	Valor original	Valor original	Valor juros	Valor multa	Valor correção	Valor atual	Situação
1001549030	FRJE(550)-2021/1-0	15088-FRJE - Extrajudicial	-	31/07/2021	R\$ 878,40	R\$ 878,40	0,00	0,00	0,00	0,00	PAGO
Total da inscrição 36504:					R\$	R\$ 878,40	0,00	0,00	0,00	0,00	



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 nº 33.320.944/0001-03, 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:



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,



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



(ii) A garantia constituída por este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente e os Direitos é doravante designada "Garantia Fiduciária".

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), bem como do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente e integralmente descritas e caracterizadas na Escritura, refletidas no Anexo II ao presente instrumento, ao qual fazem parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

4.1. As Ações Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia.

4.1.1. Quaisquer Novas Ações que venham a ser emitidas pela Companhia em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Ações Alienadas Fiduciariamente", respeitado sempre o percentual de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia alienadas fiduciariamente à Fiduciária.

4.1.2. Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas novas ações pela Companhia, ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais ações, de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação de sua emissão. Quaisquer Novas Ações subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

4.1.3. 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.



4.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e na Escritura, os Fiduciários 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;



- 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.

5.2. Os Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:

- a) as Ações estarão 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 proprietário fiduciário das Ações Alienadas Fiduciariamente e dos Direitos, de alienar fiduciariamente as Ações em garantia das Obrigações Garantidas; e
- 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.

5.3. As declarações prestadas pelos Fiduciantes e pela Companhia neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando os declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de excutir a presente garantia. As



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



resgate de Ações pela Companhia; **(v)** 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 **(vi)** a alienação ou a oneração, a qualquer título, sobre os ativos e/ou bens e/ou direitos e/ou créditos, exclusivamente integrantes do patrimônio imobilizado da Companhia, com exceção de bens móveis e ou direitos destinados a consecução de suas atividades fim, assim como os demais bens e direitos que não são integrantes do patrimônio imobilizado, cuja gestão compete exclusivamente aos fiduciantes.

6.3.1. Para fins da presente cláusula, "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.

6.3.2. A Fiduciária deverá ser pessoalmente e comprovadamente notificada pelo Fiduciante de toda e qualquer reunião de sócios que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na Cláusula 6.3., acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis, da data de realização de cada reunião. A notificação a que se refere a presente Cláusula 6.3.2. poderá ser realizada alternativamente por correspondência eletrônica.

6.3.3. Os Fiduciantes poderão, observada a Cláusula 6.3., acima, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de novas ações, desde que: (i) para aumentar o capital social da Companhia; e (ii) não implique em transferência de controle da Companhia. Neste caso, as Novas Ações estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

6.4. A partir desta data e durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, todos e quaisquer Direitos e recursos provenientes de redução de capital, resgate de Ações, da dissolução ou liquidação da Companhia, serão direcionados para a Conta Centralizadora, conforme definida na Escritura.

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



pela Fiduciária, no pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.

6.4.2. Caso os Fiduciantes, em violação ao disposto no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos, de forma diversa da prevista neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, ou em conta diversa da Conta Centralizadora, os Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositários, e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena da declaração de vencimento antecipado da Escritura.

CLÁUSULA SÉTIMA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

7.1. Verificado o atraso no pagamento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, respeitados eventuais prazos de cura previstos na Escritura, e após a respectiva notificação com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Ações Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial: **(a)** vender as Ações Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 7.1.3. abaixo, pelo preço, valor contábil, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, e sendo certo que qualquer excedente deverá retornar aos Fiduciantes; **(b)** cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Companhia; **(c)** utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, decorrentes dos eventos descritos no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, para fins de pagamento dos valores inadimplidos; **(d)** aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da Garantia Fiduciária, entregando aos Fiduciantes, se houver, o saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e demais legislações aplicáveis.

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



perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, os Fiduciantes emitem, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente instrumento.

7.1.2. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1.1., acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pela Fiduciária, ou por seu cessionário, para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Alienação Fiduciária de Ações da Companhia, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), sua linguagem específica ou a falta de 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.

7.1.3. 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 este indicar, 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 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido.

7.1.4. No caso de exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 7.1.3., acima, o preço, a ser pago pelos Fiduciantes ou por terceiros por ele indicado à Fiduciária, pelas Ações será limitado ao saldo devedor da Debênture, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciantes.

7.1.5. Na hipótese de execução da Garantia Fiduciária, nos termos desta Cláusula Sétima, devera a Fiduciária promover a restituição em favor dos Fiduciantes 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 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, contados do recebimento, pelos Fiduciários, da Notificação a que se refere a Cláusula 7.1. acima.

7.2. 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 6.2.1 deste instrumento, do Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da constatação do cumprimento das Obrigações Garantidas.

7.3. A Fiduciária, evidenciado o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 7.2., acima, liberará a presente Garantia Fiduciária, restando a presente obrigação extinta de pleno direito.

7.4. 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.

7.5. Neste ato, os Fiduciários, 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 praticar, nas hipóteses de inadimplemento das Obrigações Garantidas: **(i)** 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)** todos os atos necessários para realização do registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e de qualquer aditamento, caso os Fiduciários não o façam.

CLÁUSULA OITAVA – ANUÊNCIA DA COMPANHIA

8.1. 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 Fiduciários à Fiduciária, e com as obrigações aqui previstas.

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta Garantia Fiduciária.



- 9.1.1.** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob "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.
- 9.1.2.** 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.
- 9.2.** O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de alienação fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente e dos Direitos à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.
- 9.3.** 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.
- 9.4.** Esta Garantia Fiduciária será interpretada, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexecutável tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.
- 9.5.** A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidas.
- 9.6.** A presente Garantia Fiduciária é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.
- 9.7.** Fica desde já convencionado que as Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da outra Parte, sendo aceitas apenas recusas devidamente motivadas.



9.8. As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.9. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

CLÁUSULA DÉCIMA – LEI E FORO

10.1. O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil e faz parte acessória da Escritura.

10.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais Documentos da Operação será submetido ao Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ASSINATURA DIGITAL

11.1. As Partes concordam que o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/2019, bem como na Lei nº 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

11.2. Em razão da assinatura digital será considerado como “data de assinatura”, “nesta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais, inclusive, e principalmente, para fins de cumprimento das Condições Precedentes.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam digitalmente o presente Contrato de



Alienação Fiduciária de Ações em 01 (uma) única via, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 18 de junho de 2021.

[página de assinaturas a seguir]

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]



[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



Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) alterar o Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, para que sejam transferidas as Ações para a Outorgada, para fazer constar no Estatuto Social da Companhia que as Ações encontram-se em excussão da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Ações e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Ações perante terceiros, ao seu exclusivo critério; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

Rio do Sul, 18 de junho de 2021.

ALEXANDRE MELCHIORETTO

Outorgante

MARCOS MELCHIORETTO

Outorgante

DANIELA MELCHIORETTO

Outorgante

SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Outorgante



ANEXO II
CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Emissão:	1ª (primeira).
Valor Total da Emissão:	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).
Quantidade Total de Debêntures:	Será emitida 01 (uma) Debênture.
Valor Total de cada Série	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)
Quantidade de Debêntures de cada Série	Será emitida uma 01 (uma) Debênture, que englobará as 04 (quatro) Séries.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).
Série(s):	01ª, 02ª, 03ª e 04ª Séries.
Prazo de Vencimento:	2.587 (dois mil, quinhentos e oitenta e sete) dias.
Data de Emissão:	18 de junho de 2021.
Data de Aniversário:	todo dia 18 (dezoito).
Data de Vencimento:	18 de julho de 2028.
Juros Remuneratórios e Atualização Monetária:	A Debênture ou seu saldo, conforme o caso, serão ajustadas monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário da Debênture desde a primeira data de integralização da Debênture, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na escritura de Emissão de Debênture, e respeitado o Período de Carência.



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.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Protocolo: 049845 Data: 11/08/2021 Livro: A-0031 Folha: 261
Registro: 046614 Data: 13/08/2021 Livro: B-385 Folha: 162

Qualidade: Integral | Natureza: INSTRUMENTO PARTICULAR DE

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS

Apresentante: MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A

Emolumentos: Registro: R\$ 1.756,81. Cópias: R\$ 11,00. Arquivamento: R\$ 20,12. Selo:

R\$ 2,82, FRJ: R\$ 878,40 - Total R\$ 2.669,15 - Recibo nº: 129469

Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal - GFD98798-ZUHV

Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E
TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
BERNADETE BAZZANELLA DE ARAÚJO NOVELLETO
OFICIAL
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL / SC

Dou fé, Rio do Sul - 13 de agosto de 2021

Maria Bruna Apolinário
Maria Bruna Apolinário - Escrevente



Maria Bruna Apolinário
Escrevente

RELATÓRIO

▼ RELATÓRIO 1 - Arquivo de assinatura aprovado, em conformidade com a MP 2.200-2/2001

Data de verificação	11/08/2021 14:54:44 BRT
Versão do software	2.6.2
Nome do arquivo	CRI Melchiorretto - AF de Ações - Assinada (sistema RTD Brasil).pdf

▼ Assinatura por CN=ALEXANDRE MELCHIORETTO:86815547949, OU=PRESENCIAL, OU=83797191000191, OU=EM BRANCO, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios	Aprovados

▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

▼ Assinatura por CN=MARCOS MELCHIORETTO:97015962934, OU=PRESENCIAL, OU=83797191000191, OU=EM BRANCO, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios	Aprovados

▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

▼ Assinatura por CN=DANIELA MELCHIORETTO:00494493976, OU=AR SERASA, OU=62173620000180, OU=AC SERASA RFB v5, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001009390603, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto

AVALIE ESTE
SERVIÇOEXPANDIR
ELEMENTOS

Atributos obrigatórios Aprovados

Caminho de certificação

Atributos

Assinatura por CN=NERLIZE STERN:61814857915, OU=00296019000127, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios	Aprovados

Caminho de certificação

Atributos

Assinatura por CN=CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=00328596000153, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR

Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios	Aprovados

Caminho de certificação

Atributos

Assinatura por CN=ANTONIO CARLOS MOSCHETTA:43693067953, OU=PRESENCIAL, OU=83797191000191, OU=EM BRANCO, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios	Aprovados

Caminho de certificação

Atributos

Assinatura por CN=RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=68112333000308, OU=Presencial, O=ICP-Brasil, C=BR

Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
----------------------	----------

AVALIE ESTE
SERVIÇO

EXPANDIR
ELEMENTOS

Caminho de certificação	Aprovado
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios	Aprovados

- ▶ Caminho de certificação
- ▶ Atributos

AVALIE ESTE
SERVIÇO

EXPANDIR
ELEMENTOS

Hash do Documento Original: 5ff99d415b7ce1dc6cabb9a10cf6cc5405c64305
Algoritmo: SHA-1

Assinatura digital do documento assinado:

MMIGmBgkrBgEEAYI3WA0ggZgwgZUGCisGAQQBgdYAwGggYYwgYMCawIAAQICZgI
CAgCABaimJyuqV8+acAQq1F3KerBRN9hK41b37PxDTARYDo/E0nEkwamvENpwWy5
3/5s+qKo4HASJ1P5hawyD08kaodzmgRY+nFW9PUuAjkA14bjM094JVxxF8dIZsG
g5wbLkpbJb4/mT1Dw8Vc6jlkT0r53RA0bRQ==

Certificado Digital:

Autor: BERNADETE BAZZANELLA DE ARAUJO NOVELLETO:68382260900
Número Serial: 03A1B91955F041BE9E7AEA7CE6D3A162
Thumbprint: 9871BB020ECC2F9CA62A73002E46AEE8981013BC
Validade Inicial: 19/12/2018 08:59:02
Validade Final: 18/12/2021 08:59:02
Versão: 3
Algoritmo: RSA
Emissor: AC Instituto Fenacon RFB G3

