

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

## I – PARTES

- na qualidade de fiduciantes:

1. **RICARDO LIMA GRIPP**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 17979 - OAB/PA, inscrito no CPF/ME sob o nº 957.558.452-04, residente e domiciliado na Cidade de Castanhal, Estado de Pará, na Avenida Universitária, nº 39, Bairro Santa Lidia, CEP 68.746-360 ("Sr. Ricardo"); e

2. **EDUARDO LIMA GRIPP**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 4446459 – PC/PA, inscrito no CPF/ME sob o nº 780.215.292-53, residente e domiciliado na Cidade de Castanhal, Estado de Pará, na Alameda Orquidia, nº 38, Bairro Santa Lidia, CEP 68.746-360 ("Sr. Eduardo" e, quando em conjunto com Sr. Ricardo e Sr. Carlos, doravante denominados "Fiduciantes").

- na qualidade de fiduciária:

3. **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária");

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

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **SERVIC CONSTRUTORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 83.904.854/0001-20 ("Servic"), em parceria com a **PRECAL CONSTRUTORA EIRELI**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.717.641/0001-12 ("Precal"), estão participando do desenvolvimento dos seguintes loteamentos residenciais: **(i)** o "Loteamento Residencial Jardim das Flores I", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 20.225; e **(ii)** o "Loteamento Residencial Jardim das Flores II", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 20.742, ambos registrados no 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará, e desenvolvidos na modalidade loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ("Lei nº 6.766/79" e "Loteamentos", respectivamente);

**b)** Além disso, a Servic e a Precal têm interesse em desenvolver os empreendimentos imobiliários, descritos no Anexo III da CCB Servic e da CCB Precal, cuja aprovação do projeto arquitetônico, obtenção das respectivas licenças e efetivo início das obras ocorrerão de forma faseada, durante a vigência da CCB Servic e da CCB Precal, definidas abaixo;

**c)** Em razão do quanto exposto nos itens "a" e "b" acima, a Servic e a Precal buscaram financiamento imobiliário junto à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credora"), que por sua vez concordou em conceder o financiamento, mediante a emissão em 17 de maio de 2021, da: (i) "Cédula de Crédito Bancário nº 11150011-7" ("CCB Servic"); e (ii) da "Cédula de Crédito Bancário n.º 11150012-5" ("CCB Precal"), totalizando o montante de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais);

**d)** A Credora, posteriormente, cedeu os créditos imobiliários vinculados à CCB Servic e à CCB Precal ("Créditos Imobiliários") para a Fiduciária, por meio da celebração nesta data do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Cessão de Créditos" e "Contrato de Cessão", respectivamente");

**e)** Em decorrência da Cessão de Créditos, serão constituídas em favor da Securitizadora, as seguintes garantias: **(i)** garantia fidejussória prestada pelos fiadores, conforme definidos no Contrato de Cessão ("Fiança"); **(ii)** a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, conforme definida no Contrato de Cessão ("Cessão Fiduciária"); **(iii)** a constituição dos Fundos de Garantia, conforme definidos no Contrato de Cessão ("Fundos de Garantia"); **(iv)** a Alienação Fiduciária de Quotas, conforme definida no Contrato de Cessão ("Alienação Fiduciária de Quotas SPE"); e **(v)** as Alienações Fiduciárias de Imóveis, conforme definidas no Contrato de Cessão.

**f)** Ato posto, a Securitizadora, emitirá, nesta data, 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários oriundos da CCB Servic e da CCB Precal, bem como as Garantias ("CCI"), nos termos de cada "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrada entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, atuando por sua filial na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-01, na qualidade de instituição custodiante das CCI ("Simplific Pavarini" e as "Escrituras de Emissão de CCI", respectivamente);

**g)** Por fim, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos certificados de recebíveis imobiliários da 01ª Série da 01ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Certificados de Recebíveis Imobiliários da 01ª Série da 01ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", a ser firmado entre

a Securitizadora e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Operação", respectivamente);

**h)** Isto posto, integram a Operação os seguintes documentos ("Documentos da Operação"):

- (i)** a CCB Servic;
- (ii)** a CCB Precal;
- (iii)** as Escrituras de Emissão de CCI;
- (iv)** o Contrato de Cessão;
- (v)** o Termo de Securitização;
- (vi)** o "*Contrato de Distribuição Pública, sob o regime de melhores esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" ("Contrato de Distribuição");
- (vii)** o "*Contrato de Prestação de Serviços de Administração Monitoramento de Carteira de Créditos*" ("Contrato de Servicing");
- (viii)** a presente Alienação Fiduciária de Imóvel; e
- (ix)** a Alienação Fiduciária de Imóvel Servic.

**i)** as Partes celebram o presente instrumento a fim de pactuar a alienação fiduciária do Imóvel, conforme descrito no Anexo I ao presente instrumento, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas na CCB Servic e na CCB Precal), nos termos e condições abaixo descritos.

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

### **III – CLÁUSULAS:**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

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

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**2.1.** Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, conforme características definidas na CCB Servic e na CCB Precal e reproduzidas no Anexo II-A e Anexo II-B deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, a propriedade resolúvel e a posse indireta, do imóvel objeto da matrícula

nº21.186, registrada perante o 1º Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará ("Cartório de Registro de Imóveis"), cuja descrição está no Anexo I deste instrumento ("Imóvel").

**2.2.** A transferência da propriedade resolúvel do Imóvel em caráter fiduciário, pelos Fiduciantes à Fiduciária, opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.

**2.2.1.** A fim de garantir o disposto na Cláusula 2.2. acima, o presente instrumento deverá ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da data de assinatura desta Alienação Fiduciária de Imóvel. O documento registrado deverá ser apresentado à Fiduciária, com cópia ao agente fiduciário em 30 (trinta) Dias Úteis, contados a partir da obtenção do registro, sem prejuízo das averbações na matrícula do Imóvel.

**2.2.2.** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, que permanecerá em vigor até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

**2.2.3.** Uma vez cumpridas todas as Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá entregar o respectivo termo de quitação aos Fiduciantes, com as firmas reconhecidas e devidamente instruído com todos os documentos necessários para a comprovação de sua representação, no prazo de 30 (trinta) dias contados do cumprimento das Obrigações Garantidas, para fins de averbação do cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, sob pena de aplicação da multa prevista no artigo 25, §1º, da Lei nº 9.514/97.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

**3.1.** As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), que as Obrigações Garantidas estão perfeitamente e integralmente descritas e caracterizadas na CCB Servic e na CCB Precal, refletidas no "Anexo II-A" e "Anexo II-B" ao presente instrumento, ao qual fazem parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

### **CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

**4.1.** O Imóvel encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado no Anexo I a este instrumento ("Garantia Fiduciária"), que é parte integrante e indissociável deste instrumento, devendo ser analisados sempre de forma conjunta.

**4.2.** A propriedade do Imóvel foi havida pelos Fiduciantes nos termos e condições previstos no Anexo I a este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

**4.3.** A Garantia Fiduciária abrange o Imóvel e todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, enquanto não cumpridas as Obrigações Garantidas e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

**4.4.** Os Fiduciantes se obrigam a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização. A obrigação de que trata esta cláusula é principal dos Fiduciantes em relação à Fiduciária.

**4.4.1.** Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, os Fiduciantes prestam, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

**a)** O Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento dos Fiduciantes a existência de quaisquer restrições à constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel ora contratada, em qualquer acordo, contrato ou avença de que os Fiduciantes sejam parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre o Imóvel;

**b)** não existem lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais/federais vencidas e não provisionadas;

**c)** no melhor conhecimento dos Fiduciantes, não existem restrições ambientais, urbanísticas, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel, que possam vir a afetar a presente garantia;

**d)** não existe qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária de Imóvel;

**e)** não existem débitos relativos ao Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária de Imóvel pendentes perante o Instituto Nacional da Seguridade Social e a Secretaria da Receita Federal, sem que haja a correspondente garantia à execução em decorrência de competente ação ou contestação, nos respectivos procedimentos administrativos ou judiciais;

**f)** eventuais pedidos de falência feitos contra os Fiduciantes, não afetam o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como a constituição da Garantia Fiduciária, sendo que os Fiduciantes garantem que não existem obrigações que possam afetar direta ou indiretamente a presente Garantia Fiduciária ou sua regular constituição;

**g)** não existem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária de Imóvel, que possam vir a afetar a presente garantia ou as demais garantias dos Créditos Imobiliários;

**h)** estão devidamente autorizados a celebrar esta Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como a cumprir suas obrigações aqui previstas. A celebração desta Alienação Fiduciária de Imóvel e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável aos Fiduciantes, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;

**i)** esta Alienação Fiduciária de Imóvel foi devidamente firmada por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo esta Alienação Fiduciária de Imóvel obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra os Fiduciantes, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo esta Alienação Fiduciária de Imóvel como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;

**j)** todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento desta Alienação Fiduciária de Imóvel, no que toca **(i)** à validade do mesmo; **(ii)** à criação e à manutenção do ônus sobre o Imóvel; e **(ii)** à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel e seus aditamentos no Cartório de Registro de Imóvel, o qual será realizado nas condições aqui previstas;

**k)** esta Alienação Fiduciária de Imóvel e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes dos Fiduciantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

**l)** a celebração, os termos e condições desta Alienação Fiduciária de Imóvel e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Alienação Fiduciária de Imóvel **(i)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual os Fiduciantes sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; **(ii)** não resultarão em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual os Fiduciantes sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(iii)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que os Fiduciantes estejam sujeitos; e **(iv)** não infringem

qualquer dispositivo legal, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete os Fiduciantes;

**m)** todos os consentimentos, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações, necessários à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração desta Alienação Fiduciária de Imóvel e dos demais Documentos da Operação foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;

**n)** o Imóvel é de propriedade única e exclusiva dos Fiduciantes;

**o)** foi diligente na verificação e não foi notificada, intimada, citada, ou de qualquer outra forma comunicada ou cientificada sobre a existência, até a presente data de quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco o Imóvel e/ou afetar negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações Garantidas. Os Fiduciantes declaram que não há **(i)** ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade do Imóvel; e **(ii)** débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental relativas ao Imóvel;

**p)** foram diligentes na verificação e não têm conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;

**q)** nesta data, não possuem conhecimento que existam contra o Imóvel, quaisquer questões ambientais, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** despejo de resíduos no ar, solo e/ou água; **(ii)** poluição sonora que afete pessoas e/ou animais; **(iii)** depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa, com potencial para contaminação ambiental ou que afete a saúde e a segurança no trabalho, ou que cause doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde decorrentes de questões ambientais; **(iv)** desmatamento, queimada, poda irregular de árvores, poluição, contaminação de rios e mananciais, caça e/ou captura irregular de animais, que possam afetar a conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente e/ou dos organismos vivos no Imóvel; ou **(v)** quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, meio ambiente e/ou de saúde e segurança do trabalho;

**r)** na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, os Fiduciantes responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento

dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

**s)** foram diligentes na verificação e não têm conhecimento, até a presente data, da existência, no Imóvel, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos/amianto, materiais contendo asbestos/amianto, metais pesados, agentes biológicos ou qualquer outra substância, organismo ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente o Imóvel, o meio ambiente e/ou a população;

**t)** o Imóvel está de acordo com a legislação ambiental aplicável, de forma que nenhuma multa, taxa, penalidade e/ou processo a esse respeito poderá vir a afetar o Imóvel, excetuando quaisquer processos nesse sentido, que forem apontados na diligência realizada no âmbito da Operação, se o caso;

**u)** não há, em relação à cadeia dominial do Imóvel, qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade;

**v)** cumprem e fazem com que suas respectivas afiliadas, sócios e colaboradores cumpram todo e qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) ("Leis Anticorrupção"); e

**w)** o Imóvel não é objeto de tombamento, não está em área de domínio da União e não está sujeito ao pagamento de quaisquer valores a título de foro, taxa de ocupação, laudêmio e/ou outras taxas de natureza similar.

**4.4.2.** Desde logo, fica permitido à Fiduciária e ao agente fiduciário, ou a pessoas por estes indicadas, livre acesso ao Imóvel, com a finalidade de vistoriar e fiscalizar a sua situação e, no caso de irregularidades, ficando, desde logo, à Fiduciária e o agente fiduciário autorizados a adotar as medidas administrativas e/ou judiciais necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas no presente instrumento, bem como solicitar avaliações do Imóvel, com às expensas dos Fiduciantes, para acompanhamento da Garantia Fiduciária.

**4.4.3.** Os Fiduciantes obrigam-se a informar, por escrito à Fiduciária, no prazo de até 05 (cinco) dias, a ocorrência de qualquer fato relevante com relação ao Imóvel, bem como se

obriga a defender o Imóvel de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização.

**4.5.** Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis, às expensas dos Fiduciantes, estará constituída a propriedade fiduciária da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se os Fiduciantes detentores da posse direta do Imóvel, com direito à livre utilização deste, e à Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

**4.6.** O direito à posse direta de que fica investida aos Fiduciantes, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, em consonância com o quanto disposto na Cláusula 1.2 e seus subitens, acima, obrigando-se os Fiduciantes a manterem, conservarem e guardarem o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele, e que sejam inerentes à Garantia Fiduciária.

**4.7.** Para efeitos dos §§ 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, bem como, em nenhuma hipótese, será devido pela Fiduciária aos Fiduciantes quaisquer valores a título de indenização por benfeitorias.

**4.8.** Se a Fiduciária vier a pagar algum dos encargos inerentes ao Imóvel de responsabilidade dos Fiduciantes, estes deverão reembolsá-la dentro de 15 (quinze) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sob pena de acarretar a incidência da multa moratória de 2% (dois por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre o valor em atraso, corrigido monetariamente *pro rata die* pela variação do IPCA/IBGE.

**4.9.** A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos débitos, encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições, despesas e taxas incidentes sobre o Imóvel.

**4.10.** Nos termos do artigo 24, V da Lei nº 9.514/97, os Fiduciantes, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplidas, têm o direito à livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel.

**4.11.** Os Fiduciantes declaram-se cientes de que deverão informar, em até 02 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária, a ocorrência de quaisquer danos físicos materiais relevantes ao Imóvel.

## **CLÁUSULA QUINTA – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO**

**5.1.** Havendo inadimplemento das Obrigações Garantidas durante a vigência da Alienação Fiduciária de Imóvel ora constituída, incumbirá à respectiva parte inadimplente, a responsabilidade pelo pagamento do principal e acessórios pactuados, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, despesas estas que serão arcadas pelos Fiduciantes, relativamente ao procedimento de excussão que tenha por objeto a propriedade do Imóvel.

**5.2.** Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, contados do vencimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóvel através da intimação dos Fiduciantes.

**5.3.** Os Fiduciantes serão intimados por meio do Ofício de Registro de Imóveis para que purgue a mora no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento de tal intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a remuneração, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

**5.4.** O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos pactuados, não exonerará os Fiduciantes da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

**5.5.** O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

**a)** a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis nos termos do presente instrumento;

**b)** as diligências de intimação serão realizadas pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelos Fiduciantes, ou por seus representantes legais;

**c)** a intimação será feita aos Fiduciantes, aos seus representantes legais ou aos seus procuradores regularmente constituídos;

**d)** após 02 (duas) tentativas de realizar a intimação, na forma da alínea "b", acima, e, em havendo suspeita motivada de ocultação, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou o Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, poderá intimar qualquer

pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao Imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, nos termos do § 3º-A do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, esta intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e

**e)** se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 03 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nos locais do Imóvel.

**5.6.** Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária de Imóvel convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária a importância recebida, cabendo também aos Fiduciantes o pagamento das despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão que tenha por objetos o Imóvel.

**5.6.1.** Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelos Fiduciantes juntamente com as demais Obrigações Garantidas que eventualmente se vencerem após a purgação da mora no Ofício de Registro de Imóveis competente.

**5.7.** O não pagamento pelos Fiduciantes de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, transcorrido o prazo para purgação da mora, bastará para a configuração do inadimplemento.

**5.8.** Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") e do laudêmio, as expensas do patrimônio separado, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a plena propriedade do Imóvel, contando a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária de Imóvel.

**5.9.** Nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel, os Fiduciantes deverão restituir a sua posse sobre o Imóvel até o dia seguinte ao da averbação no Ofício de Registro de Imóveis da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária.

**5.10.** As Partes acordam desde já que para aqueles procedimentos e prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta que estejam diretamente relacionados ao que prevê a Lei nº 9.514/97, poderão sofrer eventuais alterações legais, as quais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.

## **CLÁUSULA SEXTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

**6.1.** Uma vez consolidada a plena propriedade do Imóvel pela Fiduciária na proporção das Obrigações Garantidas executadas, sendo que todas as expensas pela consolidação da propriedade serão arcadas pelos Fiduciantes, inclusive o ITBI, por força da mora, deverá ser alienada a propriedade do Imóvel pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos nesta Alienação Fiduciária de Imóvel, notadamente em sua Cláusula 8.10, abaixo, bem como na Lei nº 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a)** a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b)** o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de averbação da consolidação da propriedade do Imóvel, em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido na Cláusula 7.1, abaixo;
- c)** se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior aos valores do Imóvel estabelecidos conforme a Cláusula 7.1, abaixo, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97;
- d)** os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. Os Fiduciantes serão comunicados por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada aos seus representantes legais no respectivo endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária de Imóvel acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e)** a Fiduciária, já como titular da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse do Imóvel aos licitantes vencedores.

**6.2.** Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a)** valor total do Imóvel é aquele elencado na Cláusula 7.1. abaixo, nele incluído os valores das benfeitorias, melhorias e acessões;

- b)** valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:
- (i)** valor das Obrigações Garantidas executadas, acrescidas de suas remunerações *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;
  - (ii)** despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
  - (iii)** Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o Imóvel (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
  - (iv)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia da Fiduciária aos Fiduciantes referente à excussão do Imóvel;
  - (v)** ITBI e o laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da propriedade, pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e
  - (vi)** despesas com a consolidação da propriedade, conforme o caso, em nome da Fiduciária.
- c)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:
- (i)** os encargos e custas de intimações dos Fiduciantes;
  - (ii)** os encargos e custas com a publicação de editais; e
  - (iii)** a comissão do leiloeiro.

**6.3.** Observado o disposto na Cláusula 8.10, abaixo, se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor da propriedade do Imóvel, estabelecido na Cláusula 7.1, será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará os Fiduciantes a importância que sobejar, na forma prevista na alínea "a" da Cláusula 6.4, abaixo, observado o disposto na Cláusula 6.5. abaixo.

**6.4.** No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” da Cláusula 6.1, acima, e na Cláusula 8.10, abaixo:

**a)** serão aceitos os maiores lances oferecidos para o Imóvel, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 6.6., abaixo, e desde que não caracterize preço vil, executadas juntamente com as despesas descritas na alínea “b”, itens (ii), (iii), (iv), (v) e (vi) da Cláusula 6.2, supra, hipótese em que, nos 05 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará aos Fiduciantes a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 6.5, abaixo;

**b)** poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério e por comum acordo, o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas por referido Imóvel executada juntamente com as despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas, e exonerado estará a Fiduciária da obrigação de restituição aos Fiduciantes de qualquer quantia a que título for liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão do Imóvel, a Fiduciária disponibilizará aos Fiduciantes o respectivo termo de quitação.

**6.4.1.** Observado o disposto na Cláusula 8.10, abaixo, também serão extintas as Obrigações Garantidas se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto na Cláusula 6.4, alínea “b”, acima.

**6.5.** Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída aos Fiduciantes, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das eventuais benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente dos Fiduciantes no prazo previsto na alínea “a” da Cláusula 6.4, acima. Os valores de indenização por benfeitorias deverão ser a estes repassados pelos Fiduciantes.

**6.5.1.** Na hipótese da propriedade do Imóvel se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzidos todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda, sendo que, em não havendo a venda do Imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

**6.5.2.** Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade do Imóvel, os Fiduciantes deverão apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na alínea

“b” da Cláusula 6.4, acima, de forma a consolidar, na pessoa jurídica dos Fiduciantes, a propriedade do Imóvel.

**6.6.** A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição dos Fiduciantes, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, os Fiduciantes deverão fazer uma solicitação com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

**6.7.** Nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel e arrematação em leilão, em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se os Fiduciantes cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**

**7.1.** As Partes estabelecem, de comum acordo, que o valor total de venda da propriedade do Imóvel, para fins de leilão, é de R\$ 2.170.000,00 (dois milhões e cento e setenta mil reais) (“Valor de Venda”), que representa 13,56% (treze inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) das Obrigações Garantidas.

**7.1.1.** O valor mencionado na Cláusula 7.1, acima, deverá ser devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária de Imóvel até a data de realização do leilão.

**7.1.2.** Caso o valor da propriedade do Imóvel, constante no Anexo I, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *intervivos*, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

**7.2.** É facultado aos Fiduciantes ou à Fiduciária propor a alteração do Valor de Venda do Imóvel em Leilão (“Proposta de Alteração do Valor”), que desde logo se obriga a aceitar tal Proposta de Alteração do Valor, em caráter irrevogável e irretratável, caso sejam atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** uma parte notifique a outra da Proposta de Alteração do Valor a qualquer

momento e essa notificação seja recebida até a data de consolidação da propriedade de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; **(ii)** a Proposta de Alteração do Valor nunca seja inferior ao respectivo valor definido na Cláusula 7.1, acima, devidamente atualizado na forma da Cláusula 7.1.1, acima; e **(iii)** o parte interessada apresente Laudo de Avaliação realizado por sociedade idônea e de notória especialização na área, com atuação nos mercados nacional e internacional, previamente aprovada pela outra parte, embasando a Proposta de Alteração do Valor.

## **CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**8.1.** A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

**8.2.** O disposto na Cláusula 8.1, acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**8.3.** Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como detentora da propriedade do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas pelos Fiduciantes, o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, no montante correspondente ao saldo remanescente das Obrigações Garantidas à época.

**8.4.** Os Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

**8.5.** As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

**8.6.** Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária de Imóvel revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

**8.7.** Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos desta Alienação Fiduciária de Imóvel deverão ser feitos por escrito e serão considerados válidos após o envio pelos Correios; ou quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), a partir do envio do e-mail, devendo ser encaminhados para os respectivos endereços das Partes, constantes do preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

**8.8.** Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária de Imóvel, em especial das Cláusulas Quinta, Sexta e Sétima, acima, as partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, que a Garantia Fiduciária poderá ser executada somente no todo.

**8.9.** O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

**8.10.** As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**8.10.1.** Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

**8.11.** Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica.

**8.12.** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**8.13.** O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: **(i)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(ii)** as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição

específica dele; **(iii)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a cláusula, sub-cláusula, item, alínea, e/ou adendo, são referências a cláusula, sub-cláusula, item, alínea e/ou adendo deste instrumento; **(iv)** todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; **(v)** os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(vi)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(vii)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(viii)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(ix)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; **(x)** adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e **(xi)** na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão e o do Termo de Securitização.

**8.14.** Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

**8.14.1.** Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da manifestação prévia dos titulares do CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

**8.14.2.** Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares do CRI, sempre que **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de RTD, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; **(ii)** quando necessário aditar o instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias; **(iii)** quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iv)** quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou **(v)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação,

tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares do CRI.

**8.15.** Este instrumento permanecerá válido até que quaisquer valores devidos em decorrência da emissão da CCB Servic e da CCB Precal e/ou obrigações dela decorrente tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

**8.16.** Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

**8.17.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Medida Provisória nº 983, Medida Provisória nº 2.200-2, no Decreto nº 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 instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

**8.18.** Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste instrumento deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado nas respectivas Contas Autorizadas ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

**8.19.** Para os fins deste instrumento, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

## **CLÁUSULA NONA – DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

**9.1.** As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a esta Alienação Fiduciária de Imóvel.

**9.1.1.** A constituição, a validade e interpretação desta Alienação Fiduciária de Imóvel, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

**9.2.** Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente da presente Alienação Fiduciária de Imóvel será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada ("Lei nº 9.307/96").

**9.2.1.** A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as Partes adotam e declaram conhecer.

**9.2.2.** As especificações dispostas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

**9.2.3.** A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia desta Alienação Fiduciária de Imóvel. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

**9.2.4.** A controvérsia será dirimida por 03 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 05 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

**9.2.5.** Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

**9.2.6.** A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

**9.2.7.** A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

**9.2.8.** A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

**9.2.9.** A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

**9.2.10.** As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Alienação Fiduciária de Imóvel, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

**9.2.11.** Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**9.2.12.** De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma a presente Alienação Fiduciária de Imóvel, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

**9.2.13.** As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação à Alienação Fiduciária de Imóvel, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção da Alienação Fiduciária de

Imóvel por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que a Alienação Fiduciária de Imóvel, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nula ou anulada.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária de Imóvel em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Castanhal, 17 de maio de 2021.

**RICARDO LIMA GRIPP**

*Fiduciante*

---

**EDUARDO LIMA GRIPP**

*Fiduciante*

---

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A**

*Fiduciária*

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

CPF/ME:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

CPF/ME:

**ANEXO I**  
**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

<b>NÚMERO DA MATRÍCULA</b>	<b>CARTÓRIO DE REGISTRO</b>	<b>LOTES</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>VALOR DE VENDA</b>	<b>%</b>
21186	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Matrícula inteira	Parte destacada de maior área situado a Margem Direita da BR-316, bairro do Jaderlândia III, na Cidade de Castanhal/PA, medindo essa parte uma área de 43.417,56 m <sup>2</sup> e perímetro de 888,41 m, com os limites e confrontações seguintes: A poligonal tem início no vértice frontal esquerdo, denominado ponto P1. Seguindo-se 145,21 m, pela Travessia Cravo, na direção Leste, chega-se ao ponto P2. Partindo-se do ponto P2, com angulação de 90° e caminhando 299,00 m, na direção Sul, pela Avenida Girassol, chega-se ao ponto P3. Partindo-se do ponto P3, com angulação de 90°, na direção Oeste, limitando com o Ig. Petimandeuá e seguindo 145,21 m, encontra-se o ponto P4. Finalmente, partindo-se do ponto P4, com angulação de 90°, na direção Norte, pela Avenida Margarida e seguindo 299,00 m, encontra-se o ponto P1, que fecha a poligonal.	R\$ 2.170.000,00	13,56%

**ANEXO II-A**  
**CARACTERÍSTICAS DA CCB SERVIC**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 17/05/2021.
--	--

<b>SÉRIE</b>	1ª	<b>NÚMERO</b>	1	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>					
CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95					
ENDEREÇO: Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,					
CEP	04.551-010	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano nº 466, bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi					
CEP	04534-002	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>SERVIC CONSTRUTORA LTDA</b>					
CNPJ/ME: 83.904.854/0001-20					
ENDEREÇO: Travessa Floriano Peixoto, nº 1.719/C, Centro					
CEP	68.743-030	CIDADE	Castanhal	UF	PA

<b>4. TÍTULO</b>
------------------

Cédula de Crédito Bancário nº 1150011-7", firmada em 17 de maio de 2021, no valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) ("CCB Servic").

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)

#### 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
Loteamento Jardim das Flores I	20.225	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Travessa Helder Bandeira, Bairro Bom Jesus - Castanhal-Pará.
Loteamento Jardim das Flores II	20.742	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Avenida 4 de Julho, Bairro Jaderlândia - Castanhal - Pará.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
Prazo Total		5.620 (cinco mil, seiscentos e vinte) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor de Principal		R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)
Remuneração		Variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.
Data de Vencimento Final		18 de setembro de 2036.
Amortização Extraordinária Facultativa		Admitida a realização de amortização extraordinária facultativa parcial do Valor de Principal, nos termos da CCB Servic e da CCB Precal.
Encargos Moratórios		Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo

	pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.
Periodicidade de Pagamento	Mensal
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB Servic e na CCB Precal.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.

**ANEXO II-B****CARACTERÍSTICAS DA CCB PRECAL**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 17/05/2021.
--	--

<b>SÉRIE</b>	2ª	<b>NÚMERO</b>	1	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>					
CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95					
ENDEREÇO: Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,					
CEP	04.551-010	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano nº 466, bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi					
CEP	04534-002	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>PRECAL CONSTRUTORA EIRELI</b>					
CNPJ/ME: 04.717.641/0001-12					
ENDEREÇO: Travessa Floriano Peixoto, nº 1.719/C, Sala C, Centro					
CEP	68.743-030	CIDADE	Castanhal	UF	PA

<b>4. TÍTULO</b>					
------------------	--	--	--	--	--

Cédula de Crédito Bancário nº 1150012-5", firmada em 17 de maio de 2021, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ("CCB Precal").

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)

#### 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
Loteamento Jardim das Flores I	20.225	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Travessa Helder Bandeira, Bairro Bom Jesus - Castanhal-Pará.
Loteamento Jardim das Flores II	20.742	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Avenida 4 de Julho, Bairro Jaderlândia - Castanhal - Pará.

#### 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	5.620 (cinco mil, seiscentos e vinte) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor de Principal	R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)
Remuneração	Variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.
Data de Vencimento Final	18 de setembro de 2036.
Amortização Extraordinária Facultativa	Admitida a realização de amortização extraordinária facultativa parcial do Valor de Principal, nos termos da CCB Servic e da CCB Precal.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo

	pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.
Periodicidade de Pagamento	Mensal
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB Servic e na CCB Precal.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.