

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

I – PARTES

- na qualidade de fiduciante:

1. SERVIC CONSTRUTORA LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Travessa Floriano Peixoto, nº 1.719, Centro, CEP 68.743-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 83.904.854/0001-20, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante"); e

- na qualidade de fiduciária:

2. 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 se Estatuto Social ("Fiduciária");

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a Fiduciante, em parceria com a **PRECAL CONSTRUTORA EIRELI**, inscrita no CNPJ/ME sob 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 Fiduciante 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 Fiduciante 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 TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Imóveis; e
- (ix) a Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais.

i) as Partes celebram o presente instrumento a fim de pactuar a alienação fiduciária dos Imóveis, conforme descritos 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 Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), 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 Imóveis, 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 Imóveis, a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente à Fiduciária, a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos imóveis objetos das matrículas nº 16.934 (lote nº 167, da quadra 14, e o lote nº 181 da quadra 15), nº 19.842, nº 26.648, nº 26.646, nº 26.643, nº 13.019 (Lote nº 91 da Quadra 04, e Lotes nº 185, nº 186 e nº 187, da Quadra 15), nº 26.644, nº 26.645, nº 18.481, nº 27.488, nº 26.650 (Lotes nº 22, nº 23, nº 24, nº 25, nº 26, nº 27, nº 28, nº 29, nº 30 e nº 31, da Quadra 12), nº 26.651 (Lotes nº 6, nº 7, nº 8, nº 9, nº 10, nº 11, nº 12, nº 13, nº 14 e nº 15, da Quadra 13) e nº 16.266 (Lotes nº 13, nº 14, nº 15 e nº 16, da Quadra 14), todas registradas perante o 1º Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará ("Cartório de Registro de Imóveis"), cujas descrições estão no Anexo I deste instrumento ("Imóveis").

2.2. A transferência da propriedade resolúvel dos Imóveis em caráter fiduciário, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária de Imóveis 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 Imóveis. 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 nas matrículas dos Imóveis.

2.2.2. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, 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 à Fiduciante, 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 Imóveis 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.

2.2.4. As Partes neste ato reconhecem que os Imóveis encontram-se, neste ato, alienados fiduciariamente em favor do **ROYAL BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTILATERAL**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.613.882/0001-14, em garantia do cumprimento das obrigações contraídas na Cédula de Crédito Bancário nº 040, emitida em 19 de setembro de 2017 em favor da **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ/ME sob o n 10.372.647/0002-89, no valor total de R\$ 10.700.000,00 (dez milhões e setecentos mil reais) e posteriormente cedido à atual credora.

2.2.4.1. Em razão do quanto exposto na Cláusula 2.2.4. acima, e em respeito às Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Cessão), as Partes declaram que a Fiduciante deverá realizar, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, cumulativamente, as seguintes atividades: **(i)** liberação da garantia fiduciária constituída sobre os Imóveis, de modo que a alienação fiduciária atualmente existente seja devidamente baixada; e **(ii)** prenotação da presente Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

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. Os Imóveis encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados 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 dos Imóveis foi havida pela Fiduciante nos termos e condições previstos no Anexo I a este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

4.3. A Garantia Fiduciária abrange os Imóveis 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. A Fiduciante se obriga a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização. A obrigação de que trata esta cláusula é principal da Fiduciante em relação à Fiduciária.

4.4.1. Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

a) Salvo pelo quanto disposto na Cláusula 2.2.4. acima, os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de quaisquer restrições à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis ora contratada, em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja 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 os Imóveis;

b) não existem lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis em decorrência de dívidas municipais/federais vencidas e não provisionadas;

- c)** no melhor conhecimento da Fiduciante, não existem restrições ambientais, urbanísticas, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis, que possam vir a afetar a presente garantia;
- d)** não existe qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis objeto desta Alienação Fiduciária de Imóveis;
- e)** não existem débitos relativos aos Imóveis objeto desta Alienação Fiduciária de Imóveis 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 a Fiduciante, não afetam os Imóveis objeto desta Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a constituição da Garantia Fiduciária, sendo que a Fiduciante garante 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 os Imóveis objeto desta Alienação Fiduciária de Imóveis, que possam vir a afetar a presente garantia ou as demais garantias dos Créditos Imobiliários;
- h)** está devidamente autorizada a celebrar esta Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a cumprir suas obrigações aqui previstas. A celebração desta Alienação Fiduciária de Imóveis e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão **(i)** os documentos societários e constitutivos da Fiduciante; ou **(ii)** qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável à Fiduciante, 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 Imóveis 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 Imóveis obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra a Fiduciante, 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 Imóveis 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 Imóveis, no que toca **(i)** à validade

do mesmo; **(ii)** à criação e à manutenção do ônus sobre os Imóveis; 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 Imóveis e seus aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis, o qual será realizado nas condições aqui previstas;

k) esta Alienação Fiduciária de Imóveis e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

l) a celebração, os termos e condições desta Alienação Fiduciária de Imóveis e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Alienação Fiduciária de Imóveis **(i)** não infringem o contrato social e/ou outros documentos societários da Fiduciante; **(ii)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; **(iii)** não resultarão em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(iv)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante esteja sujeita; e **(v)** não infringem qualquer dispositivo legal, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante;

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 Imóveis e dos demais Documentos da Operação foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;

n) os Imóveis são de propriedade única e exclusiva da Fiduciante;

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 os Imóveis e/ou afetar negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações Garantidas. A Fiduciante declara que não há **(i)** ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; 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 aos Imóveis;

p) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

q) nesta data, não possui conhecimento que existam contra os Imóveis, 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 nos Imóveis; 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 aos Imóveis, a Fiduciante responsabilizar-se-á 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) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, nos Imóveis, 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 os Imóveis, o meio ambiente e/ou a população;

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

u) não há, em relação às cadeias dominiais dos Imóveis, qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade;

v) cumpre e faz 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) os Imóveis não são objetos de tombamento, não estão em área de domínio da União e não estão sujeitos 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 aos Imóveis, 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. A Fiduciante obriga-se a informar, por escrito à Fiduciária, no prazo de até 05 (cinco) dias, a ocorrência de qualquer fato relevante com relação aos Imóveis, bem como se obriga a defender os Imóveis 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 Imóveis no competente Cartório de Registro de Imóveis, às expensas da Fiduciante, estará constituída a propriedade fiduciária da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante detentora da posse direta dos Imóveis, com direito à livre utilização deste, e à Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis.

4.6. O direito à posse direta de que fica investida a Fiduciante, 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 a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles, 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 a Fiduciante quaisquer valores a título de indenização por benfeitorias.

4.8. Se a Fiduciária vier a pagar algum dos encargos inerentes aos Imóveis de responsabilidade da Fiduciante, a Fiduciante devera 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 os Imóveis.

4.10. Nos termos do artigo 24, V da Lei nº 9.514/97, a Fiduciante, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplidas, tem o direito à livre utilização, por sua conta e risco, dos Imóveis.

4.11. A Fiduciante declara-se ciente de que deverá informar, em até 02 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária, a ocorrência de quaisquer danos físicos materiais relevantes aos Imóveis.

CLÁUSULA QUINTA – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

5.1. Havendo inadimplemento das Obrigações Garantidas durante a vigência da Alienação Fiduciária de Imóveis 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 pela Fiduciante, relativamente ao procedimento de excussão que tenha por objeto a propriedade dos Imóveis.

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 Imóveis através da intimação da Fiduciante.

5.3. A Fiduciante será intimada 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 a Fiduciante 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 os Imóveis, 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 dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por seus representantes legais;

c) a intimação será feita à Fiduciante, 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 aos Imóveis, 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 dos Imóveis.

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

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 pela Fiduciante 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 pela Fiduciante 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 dos Imóveis, contando a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.9. Nas hipóteses de consolidação da propriedade dos Imóveis, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre os Imóveis até o dia seguinte ao da averbação no Ofício de Registro de Imóveis da consolidação da propriedade dos Imóveis 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 dos Imóveis pela Fiduciária na proporção das Obrigações Garantidas executadas, sendo que todas as expensas pela consolidação da propriedade serão arcadas pela Fiduciante, inclusive o ITBI, por força da mora, deverá ser alienada a propriedade dos Imóveis pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos nesta Alienação Fiduciária de Imóveis, 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 dos Imóveis, em nome da Fiduciária,

devendo os Imóveis ser ofertados 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 dos Imóveis estabelecidos conforme a Cláusula 7.1, abaixo, os Imóveis serão ofertados 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 dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada aos seus representantes legais no respectivo endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária de Imóveis 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 dos Imóveis aos licitantes vencedores.

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

a) valor total dos Imóveis 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 os Imóveis (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 à Fiduciante referente à excussão dos Imóveis;

(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 da Fiduciante;

(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 dos Imóveis, estabelecido na Cláusula 7.1, será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará a Fiduciante 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 os Imóveis, 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 a Fiduciante 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 os Imóveis, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas por referidos Imóveis executada juntamente com as despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis, bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas, e exonerado estará a Fiduciária da obrigação de

restituição a Fiduciante 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 dos Imóveis, a Fiduciária disponibilizará a Fiduciante 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 à Fiduciante, 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 da Fiduciante no prazo previsto na alínea "a" da Cláusula 6.4, acima. Os valores de indenização por benfeitorias deverão ser a estes repassados pela Fiduciante.

6.5.1. Na hipótese da propriedade dos Imóveis 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 dos Imóveis 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 dos Imóveis, a Fiduciante deverá 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 da Fiduciante, a propriedade dos Imóveis.

6.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, 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, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

6.7. Nas hipóteses de consolidação da propriedade dos Imóveis e arrematação em leilão, em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis 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 a Fiduciante ciente 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 dos Imóveis, a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis 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 Imóveis.

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 Imóveis, para fins de leilão, é de R\$ 18.730.000,00 (dezoito milhões e setecentos e trinta mil reais) ("Valor de Venda"), que representa 117,06% (cento e dezessete inteiros 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 Imóveis até a data de realização do leilão.

7.1.2. Caso o valor da propriedade dos Imóveis, constantes 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 dos Imóveis no primeiro leilão.

7.2. É facultado a Fiduciante ou à Fiduciária propor a alteração do Valor de Venda dos Imóveis 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 Imóveis, 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 dos Imóveis, a Fiduciária, como detentora da propriedade dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, será, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas pela Fiduciante, 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. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, 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 Imóveis, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

8.6. Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária de Imóveis 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 Imóveis 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 Imóveis.

8.8. Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária de Imóveis, 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 inexecutáveis 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 emendar 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 na Conta Autorizada da Fiduciante 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 Imóveis.

9.1.1. A constituição, a validade e interpretação desta Alienação Fiduciária de Imóveis, 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 Imóveis 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 Imóveis 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 Imóveis. 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 emvidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Alienação Fiduciária de Imóveis, 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 Imóveis, 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 Imóveis, 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 Imóveis por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que a Alienação Fiduciária de Imóveis, 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 Imóveis em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Castanhal, 17 de maio de 2021.

SERVIC CONSTRUTORA LTDA.

Fiduciante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

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 DOS IMÓVEIS

NÚMERO DA MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO	LOTES	DESCRIÇÃO	VALOR DE VENDA	%
16.934	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Lote nº 167, Quadra 14; Lote nº 181, Quadra 15	Lote 43, localizado na Quadra 10, integrante do "Condomínio Campo Belo", situado de frente para Avenida Hortência, bairro Santa Lídia, na Cidade de Castanhal, possuindo área privativa de 1.104,5500 metros quadrados, área comum de 566,7133 metros quadrados e área total de 1.671,2633 metros quadrados, correspondente à fração ideal de solo de 0,57591%, com as seguintes medições e confrontações: Frente pela Avenida Hortência, formada por um semicírculo de raio 21,40m (vinte e um metros e quarenta centímetros); pela lateral esquerda com a Alameda Violeta, por onde mede: no primeiro elemento 30,20m (trinta metros e vinte centímetros), sendo o segundo elemento formado por um semicírculo de raio 21,40m (vinte e um metros e quarenta centímetros) até encontrar a linha de frente, pela lateral direita com os Lotes 38 e 39, por onde mede 43,70m (quarenta e três metros e setenta centímetros); e pelos fundos com o Lote 42, por onde mede 32,75m (trinta e dois metros e setenta e cinco centímetros). Lote nº 165, localizado na Quadra 3, integrante do "Condomínio Campo Belo", situado de frente para a Avenida Margarida, bairro	R\$ 560.000,00	3,50%

			Santa Lídia, na Cidade de Castanhal, possuindo área privativa de 1.131,9500 metros quadrados, área comum de 580,7714 metros quadrados e área total de 1.712,7214 metros quadrados, correspondente é fração ideal de solo de 0,59020%, com as seguintes medições e confrontações: Frente pela a Avenida Margarida, formada por um semicírculo de raio 29,30 m (vinte e nove metros e trinta centímetros); pela lateral esquerda com o Lote 166, por onde mede 57,80 m (cinquenta e sete metros e oitenta centímetros); pela lateral direita com o Lote 164, por onde mede 50,00 (cinquenta metros); e pelos fundos com o muro limite do Condomínio, por onde mede 33,60 m (trinta e três metros e sessenta centímetros). Lote nº 166, localizado na Quadra 3, integrante do "Condomínio Campo Belo", situado de frente para a Avenida Margarida, bairro Santa Lídia, nesta cidade, possuindo área privativa de 1.307,4000 metros quadrados, área comum de 670,7899 metros quadrados e área total de 1.970,1898 metros quadrados, correspondente a fração ideal de solo de 0,68168%, com as seguintes medições e confrontações: frente pela Avenida Margarida, formada por um semicírculo de raio 29,30 m (vinte e nove metros e trinta centímetros); pela lateral esquerda com o Lote 167, por onde mede 76,10 m (setenta e seis metros e dez centímetros); pela lateral direita com o Lote 165, por onde mede 57,80 m (cinquenta e sete metros e oitenta		
--	--	--	---	--	--

			centímetros); e pelos fundos com a muro limite do Condomínio, por onde mede 33,50 m (trinta e três metros e cinquenta centímetros). Lote nº 167, localizado na Quadra 14, integrante do "Condomínio Campo Belo", situado de frente para a Alameda Papoula, beiro Santa Lídia, nesta cidade, possuindo área privativa de 1.255,1500 metros quadrados, área comum de 643,9818 metros quadrados e área total de 1.899.1318 metros quadrados, correspondente fração ideal de solo de 0,65443%, com as seguintes medições confrontações: Frente pela Alameda Papoula, formada por um semicírculo de raio 29,30m (vinte e nove metros e trinta centímetros); pela lateral esquerda com o lote 168, por onde mede 54,65m (cinquenta e quatro metros e sessenta e cinco centímetros); pela Lateral direita com o Lote 166, por onde mede 76,10 m (setenta e seis metros e dez centímetros); e pelos fundos com a muro limite de Condomínio, por onde mede 37, 35m (trinta e sete metros e trinta e cinco centímetros). Lote 181, localizado na Quadra 15, integrante do "Condomínio Campo Belo", situado de frente para a Avenida Hortência, bairro Santa Lídia, na Cidade de Castanhal, possuindo área privativa de 1.547,0000 metros quadrados, área comum de 793,7218 metros quadrados e área total de 2.340,7218 metros quadrados, correspondente à fração ideal de solo de 0,80660%, com as seguintes medições e confrontações: Frente pelo Avenida Hortência, formada		
--	--	--	---	--	--

			por um semicírculo de raio 30,30 m (trinta metros e trinta centímetros); pela lateral esquerda com o Lote 182, por onde mede 60,25 m (sessenta metros e vinte e cinco centímetros); pela lateral direita com o Lote 180, por onde mede 83,60 m (oitenta e três metros e vinte e cinco centímetros); e pelos fundos com o muro limite do Condomínio, por onde mede 38,80 m (trinte e oito metros e oitenta centímetros). Lote nº 182, localizado na Quadra 15, integrante do "Condomínio Campo Belo", situado de frente para Avenida Hortência, bairro Santa Lídia, na Cidade de Castanhal, possuindo área privativa de 1.291,6000 metros quadrados, área comum de 662,6833 metros quadrados e área total de 1.954,2833 metros quadrados, correspondente à fração ideal de solo de 0,67344%, com as seguintes medições e confrontações: Frente pela Avenida Hortência, formada por um semicírculo de raio 30,30m (trinta metros e trinta centímetros); pela lateral esquerda com o Lote 183, por onde mede 50,55m (cinquenta metros e cinquenta e cinco centímetros); pela lateral direita com o Lote 181, por onde mede 60,25m (sessenta metros e vinte e cinco centímetros); e pelos fundos com o muro limite do Condomínio, por onde mede 39,10 m (trinta e nove metros e dez centímetros).		
19.842	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Matrícula Inteira	Lote nº 179, localizado na Quadra 14, integrante do "Condomínio Campo Belo", situado de frente para a Alameda Papoula, bairro Santa Lídia, na Cidade de Castanhal,	R\$ 280.000,00	1,75%

			possuindo área privativa de 1.370.5500 metros quadrados, área comum de 703,1903 metros quadrados e área total de 2.073,7404 metros quadrados, correspondente à fração ideal de solo de 0,71460%, com as seguintes medições e confrontações: pela Frente com a Alameda Papoula, por onde mede dezesseis metros e quinze centímetros (16,15 m), pela lateral esquerda com o Lote 180, por onde mede cinquenta e cinco metros (55,00 m); pela lateral direito com o Lote 178, por onde mede quarenta e quatro metros e trinta centímetros (44,30 m); e pelos fundos com muro de limite do Condomínio, por onde mede quarenta e seis metros (46,00 m).		
26.648	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Matrícula Inteira	Lote nº 92, localizado na Quadra 04, integrante do "Condomínio Campo Belo", situado de frente para a Boulevard Campo Belo, bairro Santa Lídia, na Cidade de Castanhal, possuindo área privativa de 1.196,6000 metros quadrados, área comum de 613,9415 metros quadrados e área total de 1.810,5415 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de solo de 0,68390%, com as seguintes medições e confrontações: pela Frente mede: no primeiro elemento 13,15 metros, sendo o segundo elemento formado por um semicírculo de raio 10,60 metros até encontrar a linha da lateral direita, pela lateral esquerda com o lote 93, por onde mede cinquenta e um metros e oitenta centímetro (51,80 m); pela lateral direita com a Avenida Rosa, por onde mede: no primeiro elemento 39,15 metros, sendo o segundo elemento formado por um semicírculo de raio 10,60 metros até encontrar a linha de frente e pelos fundos com os lotes 86	R\$ 280.000,00	1,75%

			e 87, por onde mede vinte e três metros e sessenta centímetros (23,60 m).		
26.643	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Matrícula Inteira	Lote nº 180, localizado na Quadra 14, integrante do "Condomínio Campo Belo", situado de frente para a Alameda Papoula, bairro Santa Lídia, na Cidade de Castanhal, possuindo área privativa de 1.670,1500 metros quadrados, área comum de 856,9066 metros quadrados e área total de 2.527,0566 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de solo de 0,87081% com as seguintes medições e confrontações: pela Frente com a Avenida Papoula, formada por um semicírculo de raio 30,30 metros; pela lateral esquerda com o Lote 181, por onde mede oitenta e três metros e sessenta centímetros (83,60 m); pela lateral direita com o Lote 179, por onde mede cinquenta e cinco metros (55,00 m); e pelos fundos com muro do limite do Condomínio, por onde mede quarenta e seis metros e sessenta e cinco centímetros (46,65 m).	R\$ 280.000,00	1,75%
13.019	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Lote nº 91, Quadra 04 Lotes nº 185, nº 186 e nº 187, da Quadra 15	Terreno agrícola situado nos fundos dos lotes que fazem frente para a BR-316, no município de Castanhal, possuindo os seguintes limites e confrontações: forma irregular de 4 (quatro) lados, com perímetro de 2.317,69 m, que envolve uma superfície de 290.195,42 m² ou 29ha 01a 95ca (vinte e nove hectares, um are e noventa e cinco centiares) com seus alinhamentos orientados, extensões lineares e confrontações assim constituídos: 1) Banda Setentrional - vai do M8 ao M9, limitando com os fundos dos lotes localizados à margem da BR-316, no azimute 105°27'49", medindo 803,14 m; 2) Banda Oriental - vai do M9 ao M10, limitando com área do campus da Universidade Federal, no aizmute 194°43'23", medindo	R\$ 5.040.000,00	31,50%

			366,34 m; 3) Banda Medional - vai do M10 ao M7, limitando com área destacada, no azimuth 285°27'42" medindo 781,03 m; 4) Banda Ocidental - vai do M7 ao M8, limitando com os lotes do bairro do Milagre no azimuth 11°03'21"m, medindo 367,18m.		
26.644	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Matrícula Inteira	Lote nº 184, localizado na Quadra 15, integrante do "Condomínio Campo Belo", situado de frente para a Avenida Hortência, bairro Santa Lídia, na Cidade de Castanhal, possuindo área privativa de 1.011,0000 metros quadrados, área comum de 518,7154 metros quadrados e área total de 1.529,7154 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de solo de 0,52713%, com as seguintes medições e confrontações: pela Frente mede vinte metros (20,00 m); pela lateral esquerda com o Lote 185, por onde mede cinquenta metros e cinquenta e cinco centímetros (50,55 m); pela lateral direita com o Lote 182, por onde mede cinquenta metros e cinquenta e cinco centímetros (50,55 m); e pelos fundos com muro do limite do Condomínio, por onde mede vinte metros (20,00 m).	R\$ 280.000,00	1,75%
26.645	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Matrícula Inteira	Lote nº 189, localizado na Quadra 15, integrante do "Condomínio Campo Belo", situado de frente para a Avenida Hortência, bairro Santa Lídia, na Cidade de Castanhal, possuindo área privativa de 1.014,2500 metros quadrados, área comum de 520,3829 metros quadrados e área total de 1.534,6329 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de solo de 0,52883%, com as seguintes medições e confrontações: pela Frente mede vinte metros (20,00 m); pela lateral esquerda com o Lote 190, por onde mede cinquenta metros e setenta centímetros (50,70 m); pela lateral direita	R\$ 280.000,00	1,75%

			com o Lote 188, por onde mede cinquenta metros e sessenta e cinco centímetros (50,65 m); e pelos fundos com muro do limite do Condomínio, por onde mede vinte metros (20,00 m).		
26.646	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Matrícula Inteira	Lote nºs 162 e 163, localizado na Quadra 03, integrante do "Condomínio Campo Belo", situados de frente para a Avenida Margarida, bairro Santa Lídia, na Cidade de Castanhal, possuindo o Lote nº 162: área privativa de 1.000,700 metros quadrados, área comum de 513,4308 metros quadrados e área total de 1.514,1308 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de solo de 0,52176%, com as seguintes medições: pela Frente mede vinte metros (20,00 m); pela lateral esquerda cinquenta metros (50,00 m), e pela lateral direita mede cinquenta metros e cinco centímetros (50,05 m) e pelos fundos mede vinte metros (20,00 m) e o lote nº 163, área privativa de 1.000,000 metros quadrados, área comum de 513,0716 metros quadrados e área total de 1.513,0716 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de solo de 0,52140%, com as seguintes medições: pela Frente mede vinte metros (20,00 m); pela lateral direita e esquerda mede cinquenta metros (50,00 m) e pelos fundos vinte metros (20,00 m), tendo como confinantes pela lateral direita o lote nº 161 e pela lateral esquerda com o Lote nº 164.		
18.481	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Matrícula Inteira	Situado no limite com Residencial Vitória Régia II, bairro Imperador, perfazendo uma área total de 14,496352ha e perímetro de 1.685,49, possuindo as seguintes características: Inicia-se a descrição desse perímetro no vértice P-1, de coordenadas N9859775.611 m e E843802,762 m, situado no limite com Residencial Vitória Régia II, deste, segue com azimute de 356º19'38" e distância de 238,71 m, confrontando	R\$ 6.170.000,00	38,56%

			neste trecho com Terras do Sr. Gilberto até o vértice P-2, de coordenadas N9860013.829 m e E843787.471 m, deste, segue com azimuth de 85°10'40" e distância de 405,34 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Gilberto até o vértice P-3, de coordenadas N9860047.904 m e E844191.379 m, deste, segue com azimuth de 198°39'59" e distância de 8,67 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Gilberto até o vértice P-4, de coordenadas N9860039.686 m e E844188.602 m, deste, segue com azimuth de 156°47'58" e distância de 106,61 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Gilberto até o vértice P-5, de coordenadas N9859941.696 m e E844230.602 m, deste, segue com azimuth de 223°51'52" e distância de 30,03 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Gilberto até o vértice P-6, de coordenadas N9859920.046 m e E844209.793 m; deste, segue com azimuth de 143°37'51" e distância de 27,26 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Gilberto até o vértice P-7, de coordenadas N9859898.094 m e E844225.959 m; deste, segue com azimuth de 224°37'40" e distância de 189,98 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Ceará até o vértice P-8, de coordenadas N9859762.887 m e E844092.498 m; deste, segue com azimuth de 224°18'37" e distância de 314,79 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia I, até o vértice P-9, de coordenadas N9859537.634 m e E843872.605 m; deste, segue com azimuth de 224°23'20" e distância de 73,20 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia I até o vértice P-10, de coordenadas N9859485.322 m e E843821.397 m; deste, segue com azimuth de 356°19'37" e distância de 63,38 m,		
--	--	--	--	--	--

			confrontando neste trecho com Residencial Propira até o vértice P-11, de coordenadas N9859548.572 m e E83817.336 m, deste, segue com azimuth de 356°19'38" e distância de 169,98 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia 11 até o vértice P-12, de coordenadas N9859718.208 m e E843806.447 m, deste, segue com azimuth de 356°19'38" e distância de 57,52 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia 11 até o vértice P-1, de coordenadas N9859775.611 m e E843802.762 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Site UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° WGr, tendo como Datum o SAD-69. Todos os azimuths e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM, conforme Memorial Descritivo, assinado pelo responsável técnico Darlei Silva da Silva/CREA nº 13741-D/PA.		
27.488	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Matrícula Inteira	Lote nº 26 da Quadra 09, integrante do "Condomínio Campo Belo", localizado na Avenida Universitária nº 370, bairro Santa Lídia, na cidade de Castanhal, lote esse que faz frente para a Alameda Vitória Régia, perímetro compreendido entre a Avenida Hortência e Boulevard Campo Belo, medido dito lote, uma área irregular de 04 lados, sendo o primeiro lado, frente, 18,30 m (dezoito metros e trinta centímetros), o segundo lado, lateral direita, mede 59,55 m (cinquenta e nove metros e cinquenta e cinco centímetros), confinando com os lotes nºs 19, 20, 21 e 22; o terceiro lado, fundos, mede 15,00 m (quinze metros), confinando com o lote nº 31; e o quarto lado, lateral esquerda, mede 49,05 m (quarenta e nove metros	R\$ 280.000,00	1,75%

			e cinco centímetros), confinado com o lote nº 27; perfazendo uma área de 814,75 m² e perímetro de 141,90 m.		
26.650	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Lotes nº 22, nº 23, nº 24, nº 25, nº 26, nº 27, nº 28, nº 29, nº 30 e nº 31, Quadra 12	Lotes nºs 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31, localizados na Quadra 12, integrante do "Condomínio Vitória Régia", situado na Avenida Perimetral João Paulo II, bairro Imperador, na Cidade de Castanhal, sendo os citados lotes com frente pra Rua Rio Nhamundá, possuindo cada lote: área privativa de 200,00 m², área comum de 107,47 m² e área total de 307,47 m², correspondente à fração ideal 0,180957%, confinando pela lateral direita com lote nº 32 e pela lateral esquerda com os lotes nºs 20 e 21.	R\$ 590.000,00	3,69%
26.651	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Lotes nº 6, nº 7, nº 8, nº 9, nº 10, nº 11, nº 12, nº 13, nº 14 e nº 15, Quadra 13	Lotes nºs 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, localizados na Quadra 13, integrantes do "Condomínio Vitória Régia", situado na Avenida Perimetral João Paulo II, bairro Imperador, na Cidade de Castanhal, sendo os lotes de nº 06 à 12, localizado de frente pra Rua Rio Nhamundá, possuindo cada lote: área privativa de 200,00 m², área comum de 107,47 m² e área total de 307,47 m², correspondente à fração ideal 0,180957%, confinando pela lateral direita com lote nº 13 e 14 e pela lateral esquerda com o lote nº 05; e os lotes nºs 13, 14 e 15, localizados de frente para a Avenida Rio Tapajós, tendo o lote nº 13 área privativa de 240,41 m², área comum de 129,18 m² e área total de 369,58 m², correspondendo à fração ideal 0,217511%, lote nº 14, área privativa de 246,81 m², área comum de 132,62 m² e área total de 379,43 m², correspondente à fração ideal 0,223301% e o lote nº 15, área privativa de 253,21 m², área comum de 136,06 m² e área total de 389,27 m², correspondente à fração ideal 0,229092%,	R\$ 590.000,00	3,69%

			confinando pela lateral direita com o lote nº 16 e pela lateral esquerda com a Rua Rio Nhamundá.		
16.266	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Lotes nº 13, nº 14, nº 15 e nº 16, Quadra 14	Duas áreas de terras, destacadas de maior porção, atualmente localizadas na área urbana de Castanhal/PA, que assim se descreve e caracteriza: Primeira Área, com 181.577,73 m² no perímetro 1.915,46 m. Descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-1, de coordenadas N9859713.478 m e 843796.730 m, situado no limite com Rua João Paulo II, deste, segue com azimuth de 258°55'16" e distância de 34,33 m, confrontando neste trecho com Residencial Própria, até o vértice P-31, de coordenadas N 9859706.881 m e 843763.039 m, deste, segue com azimuth de 259°53'34" e distância de 40.76 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-30, de coordenadas N9859699.729 m e E843722.915 m; deste, segue com azimuth 259°56'08" e distancia de 53.57 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-29, de coordenadas N9859690.368 m e E843670.173 m, deste, segue com azimuth de 20°22'15" e distância de 18.84m, confrontando neste trecho Residencial Propira até o vértice P-28, de coordenadas N9859687.216 m e E843651,599 m; deste, segue com azimuth de 259°32'09 e distância de 72,27 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-27, de coordenadas N9859674.090 m e E843580.528 m, deste, segue com azimuth de 260°13'10 e distancia de 10,93 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-26, de coordenadas N9859672.233 m e E843569,756 m, deste, segue com azimuth de 259°51'29" e distancia de 85,77 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira,	R\$ 3.540.000,00	22,13%

			até o vértice P-25, de coordenadas N 9859657,131 m e E843485 m; deste, segue com azimute de 262°34'36" e distancia de 76,58 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-24, de coordenadas N9859647.237 m, e 843409.396 m, deste segue com azimute de 263°03'07" e distância de 63.80 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-23, de coordenadas N9859639.520 m, e E843346.066 m; deste, segue com azimute de 263°37'56" e distância de 8,84 m; confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-22, de coordenadas N9859638.539 m e E843337.281 m; deste, segue com azimute de 262°43'29" e distância de 62,83 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-21, de coordenadas N9859630,583 m e E843274,961 m; deste, segue com azimute de 264°18'45 e distância de 7,36 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-20, de coordenadas N9859629,854 m e E843267,637 m; deste, segue com azimute de 262°58'27" e distância de 66,32 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-19, de coordenadas N9859621,742 m e E843201.818, m; deste, segue com azimute de 265°21'19" é distância de 11,93 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-18, de coordenadas N9859620,776 m e E843189,929 m; deste, segue com azimute de 262°36'13" e distância de 54,59 m, confrontando neste trecho com Residencial Propira, até o vértice P-17, de coordenadas N9859613.748 m e E843135,789 m; deste, segue com azimute de 262°52'40" e distância de 57,81 m, confrontando neste trecho com		
--	--	--	---	--	--

			Residencial Propira, até o vértice P-16, de coordenadas N9859606.580 m e E843078,423 m; deste, segue com azimuth de 39°12'36" e distância de 47,94 m, confrontando neste trecho com Ramal do Brilhante Projetada 12, até o vértice P-15, de coordenadas N 9859643.726 m e E843108.729 m; deste, segue com azimuth de 38°05'47" e distância de 53.02 m, confrontando neste trecho com Ramal da Brilhante Projetada 12, até o vértice P-14, de coordenadas N9859685.449 m e E843141.440 m; deste, segue com azimuth de 44°15'53" e distância de 136,79 m, confrontando neste trecho com Ramal do Brilhante Projetada 12, até o vértice P-13, de coordenadas N9859783.409 m e E843236.918 m; deste, segue com azimuth de 37°33'18" e distância de 95,15 m, confrontando neste trecho com Ramal do Brilhante Projetada 12, até o vértice P-12, de coordenadas N9859858.838 m e E843294.912 m; deste, segue com azimuth de 38°00'43" e distância de 98,45 m, confrontando neste trecho com Ramal do Brilhante Projetada 12 até o vértice P-11, de coordenadas N9859936.406 m e E843355.540 m; deste, segue com azimuth de 36°56'11" e distância de 66,12 m, confrontando neste trecho com Ramal do Brilhante Projetada 12 até o vértice P-10, de coordenadas N9859989.258 m e E843395.275 m; deste, segue com azimuth de 85°04'53" e distância de 75,03 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Gilberto, até o vértice P-9, de coordenadas N9859995.691 m e E843470.030 m; deste, segue com azimuth de 85°19'49" e distância de 82,03 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Gilberto até o vértice P-8, de coordenadas N9860002.370 m e E843551.789 m; deste, segue com azimuth de 85°12'58" e		
--	--	--	---	--	--

			distância de 92,29 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Gilberto até o vértice P-7, de coordenadas N9860010.066 m e E843643.753 m; deste segue com azimuth de 85°11'29" e distância de 107,98 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Gilberto até o vértice P-6, de coordenadas N9860019.118 m e E843751.354 m; deste, segue com azimuth de 85°10'25 e distância de 25.71 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Gilberto, até o vértice P-5, de coordenadas N9860021.281 m, e E843776.871 m; deste, segue com azimuth de 176°19'37" e distância de 9,81 m, confrontando neste trecho com Rua João Paulo II, até o vértice P-4, de coordenadas N9860011.490 m e E843777.600 m; deste, segue com azimuth de 176°19'38" e distância de 134,90 m, confrontando neste trecho com Rua João Paulo II até o vértice P-3, de coordenadas N9859876.868 m e E843786.241 m; deste, segue com azimuth de 176°19'38" e distância de 99,45 m, confrontando neste trecho com Rua João Paulo II até o vértice P-2, de coordenadas N9859777.622 m e E843792.612 m; deste, segue com azimuth de 176°19'38" e distância de 64,28 m, confrontando neste trecho com Rua João Paulo II até o vértice P-1, de coordenadas N9859713.478 m e E843796.730 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Site UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° WGr, tendo como Datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM; Segunda área: com 3.693,06 m², no perímetro de 640,96 m. Inicia-se a descrição		
--	--	--	---	--	--

			deste perímetro no vértice P-1, de coordenadas N9859713.478 m e E843796.730 m, situado no limite com Rua João Paulo II, deste, segue com azimuth de 356°19'38" e distância de 64,28 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia Condomínio I até o vértice P-2, de coordenadas N985977.622 m e E843792.612 m; deste, segue com azimuth de 356°19'38" e distância de 60,30 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia Condomínio I até o vértice P-3, de coordenadas N9859837.798 m e E843788.749 m; deste, segue com azimuth de 356°19'38" e distância de 43,00 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia Condomínio I até o vértice P-4, de coordenadas N9859880.710 m e E843785.995 m; deste, segue com azimuth de 356°19'38" e distância de 60,30 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia Condomínio I até o vértice P-5, de coordenadas N9859940.886 m e E843782.132 m; deste, segue com azimuth de 356°19'38" e distância de 80,65 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia Condomínio I até o vértice P-6, de coordenadas N9860021.281 m e E843776.971 m; deste, segue com azimuth de 85°10'26" e distância de 12,00 m, confrontando neste trecho com Terras do Sr. Gilberto até o vértice P-7, de coordenadas N9860022.291 m e E843788.929 m; deste, segue com azimuth de 176°19'31" e distância de 80,95 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia, até o vértice P-8, de coordenadas N9859941.505 m e E843794.118 m; deste, segue com azimuth de 176°19'36" e distância de 98,53 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia, até o vértice P-9, de		
--	--	--	--	--	--

			coordenadas N9859843.180 m e E843800.430 m; deste, segue com azimute de 176°23'41" e distância de 129,20 m, confrontando neste trecho com Residencial Vitória Régia Condomínio I até o vértice P-10, de coordenadas N9859714.237 m e E843808.554 m; deste, segue com azimute de 266°19'38" e distância de 11,85 m, confrontando neste trecho com Rua João Paulo II até o vértice P-1, de coordenadas N9859713.478 m e E843796.730 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Site UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° WGr, tendo como Datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM, perfazendo essas duas áreas um total de 185.270,79 m², tudo de acordo como o levantamento topográfico e memoriais descritivos datados de 14 de janeiro de 2011, assinados pelo Engenheiro Civil, Darlei Silva da Silva. Inscrição municipal: 1.19.500.500.3.		
--	--	--	---	--	--

ANEXO II-A
CARACTERÍSTICAS DA CCB SERVIC

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

SÉRIE	1ª	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
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

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
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

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

4. TÍTULO

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
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

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

SÉRIE	2ª	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
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

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
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

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: PRECAL CONSTRUTORA EIRELI					
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

4. TÍTULO

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.