**PRIMEIRO ADITAMENTO AO** **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Avenida Almirante Barroso, n° 1.184, Bairro Central, CEP 68.900-041, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.626.104/0001-49, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Fiduciante”); e

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”);

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

**CONSIDERANDO QUE:**

1. as Partes firmaram, em 06 de outubro de 2021, o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária”), para formalizar a alienação fiduciária do Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidos no Contrato de Alienação Fiduciária), de acordo com as cláusulas e condições do Contrato de Alienação Fiduciária;
2. o Contrato de Alienação Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo os Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), razão pela qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente – tendo firmado no âmbito da emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Securitizadora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”); e
3. as Partes desejam alterar, no Contrato de Alienação Fiduciária, **(a)** o prazo para realização do protocolo do referido contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente; **(b)** o prazo de cumprimento das Condições Precedentes; **(c)** o prazo previsto para a apresentação do modelo de minuta do instrumento particular de promessa de venda e compra das unidadesconstando a Fiduciária como parte para aprovação e **(d)** alterar o Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária, para refletir alterações no Prazo Total e Data de Vencimento Final das Características da CCI.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* (“Primeiro Aditamento”) que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

* 1. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído na Contrato de Alienação Fiduciária.
     1. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento, se conflitantes com termos já definidos na Contrato de Alienação Fiduciária, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO**

**2.1**. Objeto: Pelo presente Primeiro Aditamento, as Partes resolvem alterar: **(i)** a Cláusula 2.2.1. do Contrato de Alienação Fiduciária, para ajustar o prazo para realização do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como para apresentação da via registrada à Fiduciária e ao Agente Fiduciário; **(ii)** a Cláusula 2.2.4. do Contrato de Alienação Fiduciária, para modificar o prazo de cumprimento das Condições Precedentes; **(iii)** a Cláusula 2.3 do Contrato de Alienação Fiduciária, para ajustar o prazo para a apresentação do modelo de minuta do instrumento particular de promessa de venda e compra das unidades, constando a Fiduciária como parte; e **(iv)** o Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária, para refletir as mudanças de Prazo Total e Data de Vencimento Final das Características da CCI.

[Comentários SPavarini – Favor verificar os seguintes pontos:

1. Cláusula 2.2.1 do Contrato – há o prazo de 5 dias úteis, contados da assinatura, para que o Contrato seja levado a registro no cartório de RGI; e
2. Cláusula 2.2.4 do Contrato – há o prazo de 45 dias, contados da assinatura, para que seja realizada a prenotação da AF perante o RGI.

Tais prazos foram cumpridos?]

[*Comentário ibs: Não. O contrato foi levado à registro, porém o RGI solicitou exigências (já respondidas e aguardando atualização) devido ao contrato ter sido assinado digitalmente e pelo Cartório do Macapá não possuir ferramentas necessárias para leitura de assinaturas digitais. Por este motivo, o contrato principal ainda não pode ser prenotado na matrícula do imóvel*. *Tanto o ibs, quanto a Roseli, estão acompanhando e empenhando melhores esforços para que a demanda junto ao Cartório seja solucionada tão breve seja possível*.]

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

**3.1**. Em razão do disposto no item (i) da Cláusula 2.1 acima, a Cláusula 2.2.1. do Contrato de Alienação Fiduciária passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

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

*(...)*

***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, em até [5 (cinco) Dias Úteis após a primeira integralização dos CRI]. O documento registrado deverá ser apresentado à Fiduciária, com cópia ao agente fiduciário em [5 (cinco)] Dias Úteis, contados a partir da obtenção do registro, sem prejuízo da averbação na matrícula do Imóvel.”* [*Comentário ibs: Favor confirmar.*]

**3.2.** Em razão do disposto no item (ii) da Cláusula 2.1 acima, a Cláusula 2.2.4. do Contrato de Alienação Fiduciária passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

*“****2.2.4.*** *Em respeito às Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Cessão), as Partes declaram que a Fiduciante deverá realizar, no prazo de até, no máximo, [10 (dez) Dias Úteis após da primeira integralização dos CRI], a prenotação da presente Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.”* [*Comentário ibs: Favor confirmar.*]

**3.3.** Em razão do disposto no item (iii) da Cláusula 2.1 acima, a Cláusula 2.3. do Contrato de Alienação Fiduciária passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

“*2.3. Tendo em vista a constituição desta Alienação Fiduciária de Imóvel, e que as unidades do Imóvel serão comercializadas pela Fiduciante, esta se obriga a incluir a Fiduciária como anuente nos instrumentos particulares de promessa de venda e compra das unidades a serem firmados com os respectivos compradores. Para tal, no prazo de até 45 (quarenta e cinco dias) a contar desta data. a Fiduciante deverá encaminhar a Fiduciária o* *modelo de minuta do instrumento particular de promessa de venda e compra das unidades constando a Fiduciária como parte para aprovação*.”

3.4. Em razão do disposto no item (iv) da Cláusula 2.1. acima, o Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

***“ANEXO II***

***CARACTERÍSTICAS DA CCI***

|  |  |
| --- | --- |
| ***CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI*** | ***LOCAL E DATA DE EMISSÃO****: São Paulo, 06 de outubro de 2021.* |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***SÉRIE*** | | *Única* | ***NÚMERO*** | | *01* | | ***TIPO DE CCI*** | *INTEGRAL* | | |
| ***1. EMISSORA*** | | | | | | | | | | |
| *RAZÃO SOCIAL:* ***BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.*** | | | | | | | | | | |
| *CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95* | | | | | | | | | | |
| *ENDEREÇO: Rua Fidêncio 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:* ***ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.*** | | | | | |
| *CNPJ/ME: 22.626.104/0001-49* | | | | | |
| *ENDEREÇO: Avenida Almirante Barroso, nº 1.184, Bairro Central* | | | | | |
| *CEP* | *68.900-041* | *CIDADE* | *Macapá* | *UF* | *AP* |

|  |
| --- |
| ***4. TÍTULO*** |
| *“Cédula de Crédito Bancário nº10750001-9”, firmada em 06 de outubro de 2021, no valor de R$ 27.030.000,00 (vinte e sete milhões e trinta mil reais) (“CCB”).* |

|  |
| --- |
| ***5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:*** *R$ 27.030.000,00 (vinte e sete milhões e trinta mil reais)* |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL*** | | | |
| *Empreendimento* | *Matrícula* | *Cartório de Registro de Imóveis* | *Endereço Completo com CEP* |
| *Torre Almirante* | *48.235* | *1º Registro de Imóveis da Comarca de Macapá/AP* | *Av. Almirante Barroso, n° 1.184, Bairro Central, CEP 68.900-041, Macapá/AP.* |

|  |  |
| --- | --- |
| ***7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO*** | |
| *Prazo Total* | *1.565 (hum mil quinhentos e sessenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão.* |
| *Valor de Principal* | *R$ 27.030.000,00 (vinte e sete milhões e trinta mil 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 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.* |
| *Data de Vencimento Final* | *18 de janeiro de 2026.* |
| *Amortização Extraordinária Facultativa* | *Admitida a realização de amortização extraordinária facultativa parcial do Valor de Principal, nos termos da CCB.* |
| *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 de Principal* | *Bullet, na Data de Vencimento.* |
| *Periodicidade de Pagamento de Juros* | *Mensal* |
| *Local de Pagamento* | *Na forma descrita na CCB.* |
| *Garantias Reais Imobiliárias* | *Não há.* |

**CLÁUSULA QUARTA – DAS RATIFICAÇÕES**

* 1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos fixados neste Primeiro Aditamento, a qualquer título.

**CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO**

* 1. Registro: O presente Primeiro Aditamento deverá ser protocolado, às expensas da Fiduciante, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, [após a primeira integralização dos CRI]. O documento registrado deverá ser apresentado à Fiduciária, com cópia ao agente fiduciário em [5 (cinco) dias corridos], contados a partir da obtenção do registro.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

* 1. Legislação Aplicável e Foro: Fica ratificado o disposto na Cláusula Nona do Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Primeiro Aditamento será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307 de 23 de setembro de 1996.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA ASSINATURA DIGITAL**

* 1. Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente Primeiro Aditamento, será assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Primeiro Aditamento.
  2. Em razão da assinatura digital será considerado como “data de assinatura”, “esta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais

O presente Primeiro Aditamento digitalmente, em uma única via, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de janeiro de 2022.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)*

*(Página de assinaturas a seguir.)*

*(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Almirante SPE – 4 Ltda e a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., em [•] de janeiro de 2022.)*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

**testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |