**PRIMEIRO ADITAMENTO AO** **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**MS3 CONSTRUÇÕES LTDA.,** sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Rodovia BR-210, nº 4.000, Sala D, Lagoa Azul, CEP 68.909-788, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 26.331.029/0001-40, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“MS3” ou “Fiduciante”);

**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” ou “Securitizadora”); e

**ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Avenida Almirante Barroso, n° 1184, Bairro Central, CEP 68.900-041, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.626.104/0001-49, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Sociedade”).

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

**CONSIDERANDO QUE:**

1. as Partes firmaram, em 06 de outubro de 2021, o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia”* (“Contrato de Alienação Fiduciária”), para formalizar a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Sociedade, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, 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: (a) o prazo previsto na Cláusula 6.1; (b) os prazos previstos na Cláusula 6.2 e seguintes; e (c) o Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária, para refletir alterações no Prazo Total e Data de Vencimento Final das Características da CCB.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia ”* (“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 6.1. 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; **(ii)** a Cláusula 6.2 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária, para ajustar o prazo para o arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual na Junta Comercial competente, bem como o prazo para comprovar tal protocolo à Fiduciária e ao Agente Fiduciário; (iii) o Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária, para refletir as mudanças de Prazo Total e Data de Vencimento Final das Características da CCB.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

**3.1**. Em razão do disposto no item (i) da Cláusula 2.1. acima, a Cláusula 6.1. do Contrato de Alienação Fiduciária passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

##### *“****CLÁUSULA SEXTA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS, EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS***

1. *A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas, o protocolo para o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, em até [**5 (cinco) dias úteis contados da primeira integralização dos CRI, bem como o registro de qualquer aditamento ao presente em até 5 (cinco) dias úteis contados da assinatura de tal aditamento], sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser encaminhada à Fiduciária e ao Agente Fiduciário qualificado no Termo de Securitização.*

**3.2.** Em razão do disposto no item (ii) da Cláusula 2.1. acima, a Cláusula 6.2. e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária passarão a vigorar com a seguinte e nova redação:

*“****6.2.*** *A Fiduciante se obriga, ainda, a celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade (“Instrumento de Alteração Contratual”), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumento na Junta Comercial competente, às suas expensas, em até [**10 (dez) dias úteis, a contar da primeira integralização dos CRI].*

*(...)*

* + - 1. *A Fiduciante deverá comprovar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário o protocolo do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade em até 60 (sessenta) dias corridos contados da celebração deste instrumento, na forma acima, perante a Junta Comercial competente*.*”*

**3.3.** Em razão do disposto no item (iii) 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 CCB***

|  |  |
| --- | --- |
| ***CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 10750001-9*** | ***LOCAL E DATA DE EMISSÃO****: São Paulo, 06/10/2021.* |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***1. CREDORA ORIGINAL*** | | | | | |
| *RAZÃO SOCIAL:* ***COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP*** | | | | | |
| *CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50* | | | | | |
| *ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Bairro Floresta* | | | | | |
| *CEP* | *90.560-002* | *CIDADE* | *Porto Alegre* | *UF* | *RS* |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***2. EMITENTE*** | | | | | |
| *RAZÃO SOCIAL:* ***ALMIRANTE SPE - 4 LTDA*** | | | | | |
| *CNPJ/ME: 22.626.104/0001-49* | | | | | |
| *ENDEREÇO: Avenida Almirante Barroso, nº 1.184, Central* | | | | | |
| *CEP* | *68.900-041* | *CIDADE* | *Macapá* | *UF* | *AP* |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***3. AVALISTAS*** | | | | | |
| *RAZÃO SOCIAL:* ***MS3 CONSTRUÇÕES LTDA*** | | | | | |
| *CNPJ/ME: 26.331.029/0001-40* | | | | | |
| *ENDEREÇO: Rodovia BR-210, nº 4.000, sala D, Lagoa Azul* | | | | | |
| *CEP* | *68.909-788* | *CIDADE* | *Macapá* | *UF* | *AP* |
|  | | | | | |
| *RAZÃO SOCIAL:* ***VEX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA*** | | | | | |
| *CNPJ/ME: 08.573.573/0001-16* | | | | | |
| *ENDEREÇO: Rua Eliezer Levy, nº 1.765 A, Bairro Central* | | | | | |
| *CEP* | *68.900-083* | *CIDADE* | *Macapá* | *UF* | *AP* |

|  |
| --- |
| ***4. TÍTULO*** |
| *Cédula de Crédito Bancário nº 10750001-9”, 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. 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 positiva 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* | *Admitida a realização de amortização extraordinária compulsória e facultativa parcial do Valor de Principal, nos termos da Cláusula 04 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 Final* |
| *Periodicidade de Pagamento da Remuneração* | *Mensal* |
| *Local de Pagamento* | *São Paulo/SP* |
| *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, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da data de assinatura deste Primeiro Aditamento. O documento registrado deverá ser apresentado à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário em 10 (dez) dias corridos, contados a partir da obtenção do registro. [*Comentário ibs: Ajustado conforme alteração indicada na Cláusula Terceira.]*

**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 Quotas em Garantia, celebrado entre a MS3 Construções Ltda, a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Almirante SPE – 4 Ltda., em [•] de janeiro de 2022.)*

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

**MS3 CONSTRUÇÕES LTDA.**

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

**ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.**

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

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

**testemunhas:**

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