**PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 10750001-9**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- na qualidade de credora,

**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 (“Securitizadora”);

- na qualidade de emitente,

**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 CNPJ/ME sob nº 22.626.104/0001-49, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”);

- e, na qualidade de avalistas,

**MS3 CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Rodovia BR-210, nº 4000, sala D, Lagoa Azul, CEP 68.909-788, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.331.029/0001-40, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“MS3”); e

**VEX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Rua Eliezer Levy, nº 1.765 A, Bairro Central, CEP 68.900-083, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.573.573/0001-16, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, (“VEX” e, quando denominada em conjunto com MS3, simplesmente “Avalistas”);

(quando referidos em conjunto, a Securitizadora, a Credora e os Avalistas e o Agente Fiduciário serão denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”).

**CONSIDERANDO QUE:**

1. a Emitente emitiu a “*Cédula de Crédito Bancário nº 10750001-9*” em favor da **Companhia Hipotecária Piratini - CHP**, instituição financeira, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Bairro Floresta, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 18.282.093/0001-50 ("Credora Original"), em 06 de outubro de 2021, com valor de principal de R$ 27.030.000,00 (vinte e sete milhões e trinta mil reais) (“CCB”);
2. a CCB integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, além da CCB, os Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), 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 Emissora, 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”);
3. dentre os Documentos da Operação, as Partes e Credora formalizaram a cessão dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças*”, de forma que a Credora Original não participará deste aditamento;
4. as Partes desejam **(a)** alterar a Data de Vencimento da CCB; **(b)** alterar o prazo para cumprimento das Condições Precedentes da CCB; **(c)** ajustar os Eventos de Vencimento Antecipado; **(d)** alterar as Datas de Pagamento da Remuneração da CCB; bem como **(e)** ajustar as Despesas da Operação alterando, respectivamente os Anexos I e II da CCB.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 10750001-9.”* (“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 CCB.
     1. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento, se conflitantes com termos já definidos na CCB, 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 Data de Vencimento disposta item 5 do tópico “V – Características da Cédula de Crédito Bancário”, presente no quadro resumo da CCB; **(ii)** a Cláusula 2.3. da CCB, para alterar o prazo de cumprimento das Condições Precedentes; **(iii)** o item “(xi)” da Cláusula 7.1. da CCB, para alterar os Eventos de Vencimento Antecipado; **(iv)** o Anexo I para alterar as Datas de Pagamento da Remuneração da CCB; **(v)** o Anexo II, para alterar as Despesas da Operação.

da Cláusula 2.1 acima, a Data de Vencimento da CCB, passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

|  |
| --- |
| ***V – CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO*** |
| *(...)*  ***5.*** *Data de Vencimento: 18 de janeiro de 2026 (“Data de Vencimento”).* |

**3.2.** Em razão do disposto no item (ii) da Cláusula 2.1. acima, a Cláusula 2.3 da CCB passará a vigorar com a seguinte redação:

*“****CLÁUSULA 02.***

***DO OBJETO E FORMA DE DESEMBOLSO DO VALOR DE PRINCIPAL***

*(...)*

***2.3.*** *Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas pela* ***EMITENTE*** *em até [10 (dez) dias úteis a contar da data da primeira integralização dos CRI], os negócios jurídicos avençados na presente* ***CÉDULA*** *restarão automaticamente ineficazes, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”).” [Comentário iBS: Favor confirmar.]*

**3.3.** Em razão do disposto no item (iii) da Cláusula 2.1. acima, item “(xi)” da Cláusula 7.1. da CCB passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

***“CLÁUSULA 07.***

***DO VENCIMENTO ANTECIPADO***

***7.1.*** *As Partes reconhecem, desde logo, que determinadas condições podem ser causa direta para o aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela* ***EMITENTE*** *e pelas* ***AVALISTAS****, tornando mais onerosa a obrigação de concessão de crédito assumida pela* ***CREDORA*** *ou, quando da Cessão de Créditos, pela* ***SECURITIZADORA****. Desta forma, a dívida contida na presente* ***CÉDULA*** *poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos seguintes casos (“Eventos de Vencimento Antecipado”), observado o disposto na Cláusula 7.1.3.:*

*(...)*

***(xi)*** *se a* ***EMITENTE*** *deixar de apresentar o protocolo da alteração do Contrato Social da* ***EMITENTE****, refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definida no Contrato de Cessão), na Junta Comercial do Amapá, no prazo de [5 (cinco) dias úteis a contar da data da primeira integralização dos CRI], prorrogáveis por igual período;”* [*Comentário iBS: Favor confirmar.*]

**3.4.** Em razão do disposto no item (iv) da Cláusula 2.1. acima, o Anexo I da CCB passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

***“ANEXO I***

***DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DA CÉDULA***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Data de Aniversário*** | ***Mês*** | ***Juros Remuneratórios*** | ***Amortização (%)*** |
| *18/02/2022* | *1* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/03/2022* | *2* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/04/2022* | *3* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/05/2022* | *4* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/06/2022* | *5* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/07/2022* | *6* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/08/2022* | *7* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/09/2022* | *8* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/10/2022* | *9* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/11/2022* | *10* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/12/2022* | *11* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/01/2023* | *12* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/02/2023* | *13* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/03/2023* | *14* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/04/2023* | *15* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/05/2023* | *16* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/06/2023* | *17* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/07/2023* | *18* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/08/2023* | *19* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/09/2023* | *20* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/10/2023* | *21* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/11/2023* | *22* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/12/2023* | *23* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/01/2024* | *24* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/02/2024* | *25* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/03/2024* | *26* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/04/2024* | *27* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/05/2024* | *28* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/06/2024* | *29* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/07/2024* | *30* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/08/2024* | *31* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/09/2024* | *32* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/10/2024* | *33* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/11/2024* | *34* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/12/2024* | *35* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/01/2025* | *36* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/02/2025* | *37* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/03/2025* | *38* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/04/2025* | *39* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/05/2025* | *40* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/06/2025* | *41* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/07/2025* | *42* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/08/2025* | *43* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/09/2025* | *44* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/10/2025* | *45* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/11/2025* | *46* | *Sim* | *0,0000%* |
| *18/12/2025* | *47* | *Sim* | *0,0000%* |
| ***18/01/2026*** | ***48*** | ***Sim*** | ***100,0000%*** |

**3.5.** Em razão do disposto no item (v) da Cláusula 2.1. acima, o Anexo II passará a vigorar com a seguinte redação:

***“ANEXO II***

***DESPESAS DA OPERAÇÃO***

|  |  |
| --- | --- |
| ***a) Despesas Iniciais*** |  |
|  |  |
| *Securitizadora* | *R$ 1.292.219,43* |
| *Coordenador Líder* | *R$ 15.914,50* |
| *Assessor Juridico* | *R$ 141.570,14* |
| *Agente Fiduciário* | *R$ 22.136,14* |
| *Agente Registrador de CCIs* | *R$ 4.980,63* |
| *Custódia CCI* | *R$ 4.980,63* |
| *Banco Mandatário / Escriturador* | *R$ 4.000,00* |
| *Banco Liquidante* | *R$ 1.237,50* |
| *Implantação Servicer* | *R$ 11.254,92* |
| *Auditoria da Carteira* | *R$ 11.254,92* |
| *Auditoria da Obra* | *R$ 10.000,00* |
| *Registro - 2021* | *R$ 7.838,70* |
| *Custodia - 2021* | *R$ 216,24* |
| *Registro Anbima* | *R$ 1.440,00* |
| *Registro Cartório* | *R$ 48.699,50* |
| *Taxa CCB* | *R$ 44.875,48* |
| ***Total Parcial*** | ***R$ 1.622.618,75*** |
|  |  |
| ***b) Despesas Recorrentes*** |  |
|  |  |
| *Agente Fiduciário* | *R$ 22.136,14* |
| *Custódia das CCI* | *R$ 4.980,63* |
| *Auditoria Externa* | *R$ 5.518,09* |
| ***Total Parcial*** | ***R$******32.634,86*** |
|  |  |
| ***c) Despesas Mensais*** |  |
|  |  |
| *Custódia CRI CETIP* | *R$ 216,24* |
| *Banco Liquidante* | *R$ 1.237,50* |
| *Banco Escriturador* | *R$ 4.000,00* |
| *Gestão Securitizadora* | *R$ 6.872,24* |
| *Engenharia* | *R$ 5.000,00* |
| *Contabilidade* | *R$ 300,00* |
| *Servicer* | *R$ 19.852,24* |
| *Total Parcial* | ***R$******37.478,22*** |
|  |  |
| ***Total Despesas*** | ***R$******1.692.731,82*** |
|  |  |
|  | |

**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 apresentado pela Securitizadora para registro na Instituição Custodiante, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados de sua assinatura.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

* 1. Legislação Aplicável e Foro: Fica ratificado o disposto na Cláusula 14 da CCB, sendo certo que todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Primeiro Aditamento deverá observar o disposto na Cláusula 14 do Termo de Securitização.

**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 à Cédula de Crédito Bancário Nº 10750001-9, celebrado entre Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Almirante SPE – 4 Ltda., a MS3 Construções Ltda., e a Vex Construções e Incorporações Ltda., em [•] de janeiro de 2022.)*

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

**ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.**

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

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

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

**MS3 CONSTRUÇÕES LTDA.**

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

**VEX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

**testemunhas:**

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