**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**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” ou “Cessionária”);

**ALMIRANTE SPE - 4 LTDA**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Avenida Almirante Barroso, nº 1.184, Central, CEP 68.900-041, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.626.104/0001-49, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”);

**MS3 CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária 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 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”, quando em conjunto com a MS3 denominadas, “Fiadoras”).

(quando referidos em conjunto, a Securitizadora, a Emitente e as Fiadoras 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 Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Bairro Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Cedente”), 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. ato subsequente, as Partes firmaram, na mesma data, o “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças.”* (“Contrato de Cessão”), para formalizar a cessão dos Créditos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão) vinculados à CCB, de acordo com as cláusulas e condições do Contrato de Cessão;
3. o Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo os Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão), 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
4. as Partes desejam alterar: **(a)** o prazo de cumprimento das Condições Precedentes; **(b)** o prazo para registro do Contrato de Cessão e qualquer aditamento nos Cartórios competente; **(c)** o Anexo I-A e o Anexo II-A do Contrato de Cessão, para refletir, respectivamente, alterações no Prazo Total e Data de Vencimento Final dos Créditos Imobiliários e alterações nas Despesas da Operação.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos 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 Cessão.
		1. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento, se conflitantes com termos já definidos na Contrato de Cessão, 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 2.7. do Contrato de Cessão, para alterar o prazo de cumprimento das Condições Precedentes; **(ii)** a Cláusula 8.1. do Contrato de Cessão, para alterar o prazo para registro do Contrato de Cessão e qualquer aditamento nos Cartórios competentes; **(iii)** o Anexo I-A para alterar o Prazo Total e Data de Vencimento Final dos Créditos Imobiliários; e **(iv)** o Anexo II-A, para alterar as Despesas da Operação.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

**3.1**. Em razão do disposto no item (i) da Cláusula 2.1. acima, a Cláusula 2.7. do Contrato de Cessão passará a vigorar com a seguinte redação:

*“****CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS***

*(...)*

***2.7.*** *Resolução. 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 no presente Contrato de Cessão**restarão automaticamente ineficazes, nos termos do artigo 125 do Código Civil.”* [*Comentário iBS: Favor confirmar.*]

**3.2.** Em razão do disposto no item (ii) da Cláusula 2.1 acima, a Cláusula 8.1. do Contrato de Cessão passará a vigorar com a seguinte redação:

“***CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES***

1. *Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Emitente obriga-se a:*
2. *realizar o registro deste Contrato de Cessão, 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 Cessão deverá ser encaminhada à Cessionária e ao Agente Fiduciário qualificado no Termo de Securitização;”*

**3.3.** Em razão do disposto no item (iii) da Cláusula 2.1. acima, o Anexo I-A do Contrato de Cessão passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

***“ANEXO I - A***

***CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS - 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.* |

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

***“ANEXO II - A***

***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 Cartórios* | *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 protocolado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da celebração deste instrumento, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Primeiro Aditamento deverá ser encaminhada à Cessionária e ao Agente Fiduciário no prazo de até 10 (dez) dias corridos, contados desta data.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

* 1. Legislação Aplicável e Foro: Fica ratificado o disposto na Cláusula Décima Segunda do Contrato de Cessão, 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 Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças, celebrado entre a 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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |