



**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 10750001-9  
(EMISSÃO DIGITAL)**

**I – CREDORA**

**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 Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominado simplesmente “**CREDORA**”.

**II – EMITENTE**

**ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Avenida Almirante Barroso, nº 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, doravante denominada “**EMITENTE**”.

**III – SECURITIZADORA**

**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, doravante denominada simplesmente “**SECURITIZADORA**”.

**IV – 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, doravante designado “**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, doravante designada “**VEX**”, quando denominada em conjunto com MS3, “**AVALISTAS**”.

**V – CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

1. Valor Total do Crédito: R\$ 27.030.000,00 (vinte e sete milhões e trinta mil reais).

1.1. Valor Total Estimado a ser Liberado: Todos os valores serão destinados para despesas e constituição dos fundos. A liberação dos recursos será conforme as regras dos próprios fundos e conforme a sobra de recursos após a quitação dos CRI.

2. Juros Remuneratórios: 12,00% (doze por cento) ao ano, calculados com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, capitalizados e pagos mensalmente com base no saldo devedor do mês anterior, conforme Cláusula 03 abaixo ("Juros Remuneratórios").
3. Correção Monetária: Correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), consideradas apenas as variações positivas ("Correção Monetária").
4. Imposto Sobre Operações Financeiras: Operação isenta de recolhimento do Imposto sobre Operações Financeiras, nos termos do art. 9º, I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("IOF"), em razão da destinação de recursos prevista no Quadro IX abaixo.
5. Data de Vencimento: 18 de outubro de 2025 ("Data de Vencimento").
6. Pagamento de Juros Remuneratórios: Mensal.
7. Pagamento de Principal: *Bullet*, na Data de Vencimento, acrescido da Correção Monetária, observadas as amortizações extraordinárias, previstas na cláusula 04.
8. Praça de Pagamento: São Paulo/SP.
9. Encargos Moratórios: (i) Multa Moratória de 2% (dois por cento); e (ii) Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados diariamente ("Encargos Moratórios").
10. Data de Emissão: 06 de outubro de 2021.

## **VI – GARANTIAS**

Em garantia ao fiel cumprimento de todas as obrigações, pecuniárias ou não pecuniárias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela **EMITENTE** por meio da presente Cédula de Crédito Bancário ("**CÉDULA**"), bem como por meio do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido), serão constituídas as seguintes garantias ("Garantias"):

- a) Garantia pessoal prestada neste ato pelas **AVALISTAS**, qualificado no Quadro IV deste Preâmbulo, na forma de aval ("Aval");
- b) Garantia fidejussória prestada pelo fiador, conforme definido no Contrato de Cessão ("Fiança");
- c) Cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos no Contrato de Cessão) ("Cessão Fiduciária");
- d) Alienação Fiduciária de Quotas da **EMITENTE** (conforme definida no Contrato de Cessão);
- e) Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definida no Contrato de Cessão); e
- f) Constituição dos Fundos de Garantia (conforme definidos no Contrato de Cessão).

## **VII – CONTAS DA OPERAÇÃO**

Conta de titularidade da **SECURITIZADORA** ("Conta Centralizadora):

Banco Itaú Unibanco S.A. (341)	Agência 0445	Conta Corrente 95.170-3
Conta de livre movimentação indicada pela <b>EMITENTE</b> (" <u>Conta Autorizada</u> "):		
Banco Caixa Econômica Federal (104)	Agência 3101	Conta Corrente 2814-4

### VIII – UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos disponibilizados no âmbito da presente **CÉDULA**, que forem efetivamente liberados à **EMITENTE**, nos termos do item 1.1. do Quadro V acima, serão destinados à finalização das obras do empreendimento imobiliário denominado "*Torre Almirante*", desenvolvido na modalidade de incorporação imobiliária, para fins exclusivamente residenciais, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, no imóvel objeto da matrícula nº 48.235, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Macapá, Estado do Amapá ("Empreendimento" e "Destinação dos Recursos", respectivamente).

### IX – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

#### CONSIDERANDO QUE:

a) A **EMITENTE**, está desenvolvendo o Empreendimento, cujas unidades estão e serão comercializadas nos termos dos Contratos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão);

b) A **EMITENTE** já executou 3,37% (três inteiros e trinta sete centésimos por cento) da obra do Empreendimento. Além disso, a **EMITENTE** tem interesse em desenvolver o Empreendimento, cuja aprovação do projeto arquitetônico, obtenção das respectivas licenças e efetivo início das obras ocorrerão de forma faseada, durante a vigência da presente **CÉDULA**;

Em razão do quanto exposto nos itens "a" e "b" acima, a **EMITENTE** buscou financiamento imobiliário junto à **CREatora** para conclusão das obras do Empreendimento, que por sua vez concorda em concedê-lo, mediante emissão, nesta data, da presente **CÉDULA**, totalizando o montante de R\$ 27.030.000,00 (vinte e sete milhões e trinta mil reais);

c) A **CREATORA**, posteriormente, irá ceder os créditos imobiliários devidos nos termos da **CÉDULA** ("Créditos Imobiliários") para a **SECURITIZADORA**, por meio da celebração, nesta data, do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças*" ("Cessão de Créditos" e "Contrato de Cessão", respectivamente");

d) Em decorrência da Cessão de Créditos, as Garantias, à exceção do Aval aqui previsto, serão constituídas diretamente em favor da **SECURITIZADORA**, bem como todo e qualquer aditamento à presente **CÉDULA** deverá ser celebrado única e exclusivamente pela **SECURITIZADORA**, na qualidade de atual credora dos Créditos Imobiliários, fato este que a **CREATORA** neste ato declara sua expressa anuência, para nada mais reclamar, em juízo ou fora dele;

e) Ato posto, a **SECURITIZADORA** emitirá 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos

Imobiliários oriundos da presente **CÉDULA**, bem como as Garantias ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", a ser celebrado nesta data 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 da CCI ("Simplific Pavarini" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

f) Por fim, a **SECURITIZADORA** vinculará os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da **SECURITIZADORA** ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", a ser firmado nesta data entre a **SECURITIZADORA** e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Operação", respectivamente); e

g) Isto posto, integram a presente Operação os seguintes documentos ("Documentos da Operação"):

- (i) A presente **CÉDULA**;
- (ii) O Contrato de Cessão;
- (iii) A Escritura de Emissão de CCI;
- (iv) O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definida no Contrato de Cessão);
- (v) O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Contrato de Cessão).
- (vi) O Termo de Securitização;
- (vii) O Contrato de Distribuição (conforme definido no Contrato de Cessão).

A **EMITENTE RESOLVE** emitir a presente **CÉDULA**, nos termos e condições abaixo aduzidos.

## **CLÁUSULA 01.** **DA PROMESSA DE PAGAMENTO**

1.1. A **EMITENTE**, qualificada no Preâmbulo acima, pagará na Praça de Pagamento o Valor de Principal exposto na presente **CÉDULA**, emitida nos termos da legislação vigente, em favor da **CREDORA**, ou à sua ordem, na Data de Vencimento, respeitadas as regras de Amortização Extraordinária e de Vencimento Antecipado abaixo discriminadas.

## **CLÁUSULA 02.** **DO OBJETO E FORMA DE DESEMBOLSO DO VALOR DE PRINCIPAL**

2.1. O objeto desta **CÉDULA** é a concessão, pela **CREDORA**, ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, de financiamento imobiliário equivalente ao Valor de Principal, a ser liberado nos termos desta Cláusula 02, para utilização, pela **EMITENTE**, exclusivamente para a finalidade e forma descritas no Quadro VIII do Preâmbulo, observadas ainda as Despesas da Operação.

**2.1.1.** Quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA**, na qualidade de cessionária, subrogar-se-á automaticamente, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão, na titularidade de todas e quaisquer garantias desta **CÉDULA**, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a tais garantias, como se seu titular originário fosse.

**2.2.** A liberação do Valor de Principal na Conta Centralizadora será efetivada pela **CREDORA**, ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, em 04 (quatro) tranches, conforme a integralização dos CRI, observado o cumprimento, cumulativo, das seguintes condições ("Condições Precedentes"):

- (i) A assinatura, pelos respectivos representantes legais, desta **CÉDULA** e dos demais Documentos da Operação;
- (ii) A perfeita formalização e registro, perante a respectiva Junta Comercial competente, da alteração do controle societário da **EMITENTE**, devendo a **MS3** constar como a proprietária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da **EMITENTE** na data de assinatura desta **CÉDULA**;
- (iii) Apresentação de ata de reunião de sócios da Emitente, devidamente registrada na Junta Comercial do Amapá, contendo a aprovação para contratação deste empréstimo, outorga da cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iv) A conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da **SECURITIZADORA**, da auditoria jurídica da **EMITENTE**, das **AVALISTAS** e do Empreendimento, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelo assessor legal contratado para a operação; e
- (v) A não verificação de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado desta **CÉDULA**.
- (vi) O protocolo do Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Porto Alegre/RS, São Paulo/SP e Macapá/AP;
- (vii) O protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Macapá/AP e São Paulo/SP;
- (viii) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no 1º Registro de Imóveis de Macapá/AP;
- (ix) A apresentação de Relatório de Medição das obras do Empreendimento, com data de, no máximo, 30 (trinta) dias anteriores à emissão desta **CÉDULA**;
- (x) A apresentação da opinião legal, realizada por escritório de advocacia, em condições satisfatórias à **SECURITIZADORA**;
- (xi) Atendimento da Razão de Garantia (conforme definidas no Contrato de Cessão);
- (xii) Não infração a quaisquer cláusulas e a perfeita manutenção e veracidade de todas as declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação; e
- (xiii) A subscrição e integralização dos CRI.

**2.3.** Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas pela **EMITENTE** em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da presente data, 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").

**2.4.** Os recursos depositados na Conta Centralizadora serão liberados à Emitente, na Conta Autorizada, na forma de adiantamento ou reembolso de despesas do desenvolvimento das obras do Empreendimento, observadas as regras dispostas no Contrato de Cessão.

**2.5.** Os recursos depositados na Conta Centralizadora, conforme cada integralização dos CRI, bem como os Créditos Cedidos Fiduciariamente, possuirão a seguinte destinação conforme o caso ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) Pagamento das despesas da Operação do mês e outras em aberto, incorridas e não pagas diretamente pela **EMINENTE**, por conta ordem desta;
- (ii) Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
- (iii) Parcelas de Remuneração dos CRI Seniores, devidas no mês de apuração;
- (iv) Parcelas de Remuneração dos CRI Subordinados, devidas no mês de apuração;
- (v) Composição do Fundo de Liquidez;
- (vi) Composição do Fundo de Reserva;
- (vii) Composição do Fundo de Despesas;
- (viii) Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;
- (ix) Composição do Fundo de Obras;
- (x) Composição do Fundo de Distrato; e
- (xi) Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado dos CRI, na forma do Contrato de Cessão.

**2.6.** A **EMITENTE** deverá comprovar à **SECURITIZADORA** e à Simplific Pavarini o efetivo direcionamento da Destinação dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante **(a)** declaração no formato constante do Anexo IV à presente **CÉDULA**, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com **(b)** cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a **SECURITIZADORA** e a Simplific Pavarini julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório de Verificação"); e **(c)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela **SECURITIZADORA** e/ou a Simplific Pavarini, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

**2.6.1.** Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, a Simplific Pavarini deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão desta **CÉDULA** a partir dos

documentos fornecidos nos termos da cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, a Simplific Pavarini assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela **EMITENTE** são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

**2.6.2.** O descumprimento das obrigações da **EMITENTE** de comprovação da Destinação dos Recursos poderá resultar no vencimento antecipado desta **CÉDULA**.

**2.6.3.** Em caso de resgate antecipado dos CRI em decorrência do vencimento antecipado desta **CÉDULA**, a obrigação da **EMITENTE** de comprovar a utilização dos recursos na forma aqui descrita e refletida no Termo de Securitização, bem como a obrigação da Simplific Pavarini de acompanhar a Destinação dos Recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos aqui previstos.

**2.6.4.** A **EMITENTE** se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a **SECURITIZADORA**, os titulares de CRI e a Simplific Pavarini por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência do desvio da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou da Simplific Pavarini. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da **CÉDULA**, acrescido **(a)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis*, desde a data de emissão da **CÉDULA** ou a data de pagamento de remuneração da **CÉDULA** imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(b)** dos Encargos Moratórios.

**2.6.5.** Qualquer alteração na Destinação dos Recursos, deverá ser precedida de aditamento à presente **CÉDULA**, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela **EMITENTE**, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

### **CLÁUSULA 03.**

#### **REMUNERAÇÃO – CAPITALIZAÇÃO, CÁLCULOS E FORMA DE PAGAMENTO**

**3.1.** Sem prejuízo do pagamento dos demais encargos e despesas previstos nesta **CÉDULA**, sobre o valor da totalidade do Valor de Principal, corrigido pela Correção Monetária e deduzido do valor de eventuais amortizações extraordinárias ("Saldo Devedor"), a **EMITENTE** pagará os Juros Remuneratórios na forma indicada nesta Cláusula 03.

**3.1.1.** Os Juros Remuneratórios, incidentes sobre o Saldo Devedor corrigido pela Correção Monetária ("Remuneração"), serão capitalizados e pagos mensalmente, isto é, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor do Saldo Devedor apurado todo dia 18 (dezoito) de cada mês, conforme tabela do Anexo I da presente **CÉDULA**.

**3.1.2.** Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA/IBGE, a **EMITENTE** concorda que a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** utilize, para apuração dos valores devidos em razão desta **CÉDULA**, seu substituto legal.

**3.1.3.** O Saldo Devedor e a Remuneração desta **CÉDULA** serão calculados da seguinte forma:

O cálculo do Saldo Devedor com a incidência da Correção Monetária ("Saldo Devedor Atualizado") desta **CÉDULA** será realizado da seguinte forma:

$$\mathbf{VNa} = \mathbf{VNe} \times \mathbf{C}$$

onde:

**VNa:** o Saldo Devedor Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe:** Saldo Devedor Atualizado do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C** = fator acumulado das variações mensais da Correção Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\mathbf{C} = \left( \frac{\mathbf{NI}_k}{\mathbf{NI}_{k-1}} \right)^{\frac{\mathbf{dup}}{\mathbf{dut}}}$$

onde:

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice da Correção Monetária divulgado no mês anterior ao mês de atualização (*e.g.* para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice da Correção Monetária divulgado no mês anterior ao mês "k" (*e.g.* utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);

**dup** = número de Dias Úteis entre a data de pagamento do Valor de Principal, ou a última data de apuração da Remuneração, inclusive, e a data de apuração em questão, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Após a integralização dos CRI, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo; e

**dut** = número de Dias Úteis entre a data de apuração da Remuneração anterior, inclusive, e a próxima data de apuração da Remuneração, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Correção Monetária, sendo "dut" um número inteiro.

O fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão  $\frac{dup}{dut}$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão  $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice da Correção Monetária deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se data de cálculo o 2º (segundo) Dia Útil anterior ao dia 20 (vinte) de cada mês.

Caso o número-índice da Correção Monetária ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva da Correção Monetária referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, não haverá compensações entre as partes.

A Correção Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser considerado no cálculo do Saldo Devedor Atualizado (qual seja:  $VNa = VNe \times C$ ), que "C" é igual a 1 (um). Não serão devidas quaisquer compensações entre a **EMITENTE** e a **SECURITIZADORA**, ou entre a **SECURITIZADORA** e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

#### Remuneração

A Remuneração desta **CÉDULA** compreenderá os Juros Remuneratórios, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da data de pagamento do Valor de Principal, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo valor nominal unitário atualizado, ou o respectivo Saldo Devedor atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

$$J = VNa \times (FJ - 1), \text{ onde:}$$

**J** = valor unitário da **CÉDULA** calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

**FJ** = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\mathbf{FJ} = (1 + i)^{\frac{\mathbf{dup}}{252}}$$

Onde:

**i** = a Remuneração, informada com 4 (quatro) casas decimais;

**dup** = Número de Dias Úteis entre a data de apuração da Remuneração a ser considerada, a data de apuração da Remuneração anterior, data de última incorporação ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive. Após a integralização, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo.

O primeiro período de capitalização será compreendido entre a data de pagamento do Valor de Principal, inclusive, e a primeira data de apuração da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a data de apuração da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima data de apuração da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final. Após a integralização dos CRI, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo.

**3.2.** Mensalmente, todo dia 18 (dezoito) de cada mês, sendo o primeiro no dia 18 (dezoito) do mês subsequente ao da primeira liberação de recursos na Conta Centralizadora, a **EMITENTE** deverá pagar à **CREatora** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** a totalidade da Remuneração relativa ao período definido como "dcp" na fórmula prevista acima e conforme o Anexo I desta **CÉDULA**, aplicado sobre o Saldo Devedor Atualizado, observada a Amortização Extraordinária.

**3.2.1.** Exceto nas ocasiões em que os valores devidos à título de Remuneração sejam retidos dos recursos depositados na Conta Centralizadora, o pagamento da Remuneração será realizado na Conta Centralizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes. Qualquer recebimento de parcela da Remuneração fora do prazo avençado constituirá mera tolerância e não afetará as demais parcelas da Remuneração e demais itens e condições desta **CÉDULA**, nem importará em novação ou modificação do quanto ora acordado, inclusive quanto aos Encargos Moratórios.

#### **CLÁUSULA 04.**

#### **VALOR DE PRINCIPAL – VENCIMENTO FINAL E AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS**

**4.1.** A **EMITENTE** deverá pagar, na Data de Vencimento, a totalidade do Saldo Devedor Atualizado, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível), ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, para a Conta Centralizadora.

**4.1.1.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação desta **CÉDULA** até o primeiro Dia Útil subsequente, se a Data de Vencimento coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**4.1.2.** Toda e qualquer obrigação decorrente da presente **CÉDULA** que não seja cumprida em sua respectiva data de cumprimento sofrerá a incidência dos Encargos Moratórios, conforme expostos no item 8 do Quadro V desta **CÉDULA**.

**4.2.** Sem prejuízo da obrigação descrita na Cláusula 4.1., a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA**, realizará todo dia 18 (dezoito), um levantamento dos recursos alocados na Conta Centralizadora, os quais obedecerão a Ordem de Pagamentos e poderão ser utilizados para fins de amortização extraordinária compulsória do Saldo Devedor Atualizado, pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA** ("Amortização Extraordinária Compulsória").

**4.2.1.** Caso, em qualquer mês, quando da apuração de eventual valor alocado na Conta Centralizadora, o respectivo valor a ser pago à título de Amortização Extraordinária Compulsória seja inferior a R\$ 15.000,000 (quinze mil), referido valor será retido na Conta Centralizadora para ser acumulado com eventuais valores futuros, quando então serão utilizados para pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória.

**4.3.** Salvo pelos casos descritos na Cláusula 4.2., acima, caso a **EMITENTE** opte por pagar qualquer valor à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** além dos devidos mensalmente e daqueles relativos à Amortização Extraordinária Compulsória, sobre tais valores antecipados facultativamente, será cobrada uma multa no montante de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ("Amortização Extraordinária Facultativa").

## **CLÁUSULA 05.** **DA DISPONIBILIZAÇÃO DE EXTRATOS**

**5.1.** A **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA**, colocará à disposição da **EMITENTE** extratos ou planilhas de cálculo que serão considerados partes integrantes desta **CÉDULA**. Os extratos ou planilhas de cálculos serão enviados à **EMITENTE** sempre que esta fizer solicitação neste sentido. A **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** poderá enviar à **EMITENTE** referidas planilhas de cálculos e extratos mesmo que não tenha recebido qualquer solicitação de envio.

**5.1.1.** A **EMITENTE** reconhece, desde já, como meios de prova do débito e do crédito decorrentes da presente **CÉDULA**, os extratos demonstrativos, os avisos de lançamento ou os avisos de cobrança expedidos pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela

**SECURITIZADORA.** Estes extratos demonstrativos, avisos de lançamento ou avisos de cobrança serão enviados à **EMITENTE**, através do serviço postal, fac-símile ou meio eletrônico, a critério da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, **SECURITIZADORA** e, quando não contestados no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da data do respectivo recebimento pela **EMITENTE**, serão considerados aceitos, bons, líquidos e certos, bastantes e suficientes, valendo como efetiva prestação de contas, operada e formalizada entre a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** e a **EMITENTE**, para todos os fins de direito, ficando expressa e plenamente assentadas a certeza e a liquidez do crédito da **CREDORA**.

#### **CLÁUSULA 06.** **DAS GARANTIAS**

**6.1.** Em garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela **EMITENTE** nesta **CÉDULA** e nos Documentos da Operação, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Saldo Devedor, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme aqui estabelecidos, e custos com a excussão das Garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos ("Obrigações Garantidas"), foram constituídas as Garantias descritas no Quadro VI desta **CÉDULA**, e, exceto pelo Aval, estão devidamente especificadas no Contrato de Cessão.

**6.2.** As **AVALISTAS** comparecem à presente **CÉDULA** para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de sua assinatura nesta **CÉDULA**, na condição de solidariamente coobrigado e principal pagador com a **EMITENTE**, pelo cumprimento das Obrigações Garantidas. As **AVALISTAS** se comprometem a honrar o Aval ora prestado, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir o Aval.

**6.2.1.** As **AVALISTAS** poderão vir, a qualquer tempo, a serem chamadas para honrar as Obrigações Garantidas, caso referidas obrigações sejam descumpridas no todo ou em parte.

**6.2.2.** As **AVALISTAS** declaram estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas das Obrigações Garantidas, permanecendo válido o Aval até a data em que for constatado pela **SECURITIZADORA** o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinto.

**6.2.3.** Nenhuma objeção ou oposição da **EMITENTE** poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelas **AVALISTAS** com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA**.

**6.2.4.** As **AVALISTAS** concordam que não exercerá qualquer direito que possa adquirir por sub-rogação nos termos do Aval, nem deverá requerer qualquer contribuição e/ou reembolso

da **EMITENTE** com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por ela, até que referidas obrigações tenham sido integralmente satisfeitas.

**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.:

- (i) se a **EMITENTE** deixar de depositar a totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos no Contrato de Cessão) na Conta Arrecadadora, respeitado o prazo de cura de 10 (dez) dias;
- (ii) se a **EMITENTE** e/ou as **AVALISTAS** deixarem de pagar, no respectivo vencimento, qualquer prestação de principal, juros ou de qualquer importância devida em razão desta **CÉDULA**;
- (iii) se a **SECURITIZADORA** liberar, por qualquer motivo, quaisquer parcelas de recursos desta **CÉDULA**, antes do cumprimento das Condições Precedentes e, então, as Condições Precedentes pendentes de cumprimento não sejam cumpridas no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de liberação dos referidos recursos;
- (iv) se a **EMITENTE** e/ou as **AVALISTAS** descumprirem qualquer cláusula desta **CÉDULA** ou se for apurada, a qualquer tempo, a falsidade de qualquer das declarações por eles formuladas;
- (v) se a **EMITENTE** empregar os recursos em finalidade diversa daquela estabelecida nesta **CÉDULA**;
- (vi) se a **EMITENTE**, sem prévio e expresso consentimento da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, modificar o projeto e/ou não observar as plantas, memoriais descritivos, cronograma de obra, orçamentos e demais documentos do Empreendimento aceitos pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**;
- (vii) se a obra do Empreendimento sofrer qualquer paralisação por período superior a 30 (trinta) dias, respeitado o Cronograma de Obras que compõe o Anexo III;
- (viii) se a **EMITENTE** descumprir a obrigação de envio do relatório do Anexo IV, na forma como estipulada na cláusula 2.6. e seguintes desta **CÉDULA**;
- (ix) se a **EMITENTE**, desfalcadas as Garantias, em virtude de sua depreciação ou deterioração, não as reforçar, no prazo determinado pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**;
- (x) se a **EMITENTE** ou as **AVALISTAS** caírem em insolvência;
- (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 30 (trinta) dias a contar da presente data, prorrogáveis por igual período;

- (xii) se a **EMITENTE** constituir sobre o imóvel onde está sendo desenvolvido o Empreendimento, no todo ou em parte, hipotecas ou outros ônus reais (além da Alienação Fiduciária de Imóvel), sem prévio e expresso consentimento da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**;
- (xiii) se a **EMITENTE** contratar outros empréstimos ou financiamentos que tenham por garantia qualquer ativo que impeça a livre execução das Garantias pela **SECURITIZADORA**;
- (xiv) se a **EMITENTE** não apresentar, quando solicitada, os recibos quitados de tributos e outras contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre o imóvel objeto da presente Operação e que sejam de sua responsabilidade;
- (xv) se a **EMITENTE** não mantiver em dia o pagamento de toda e qualquer obrigação pecuniária pertinente ao Empreendimento;
- (xvi) se a **EMITENTE** tiver movida contra si qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial ou extrajudicial que, de algum modo, afete o Empreendimento, no todo ou em parte;
- (xvii) se a **EMITENTE** sofrer desapropriação do imóvel objeto do Empreendimento;
- (xviii) se a **EMITENTE** impedir ou dificultar a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** de exercer seu direito à fiscalização do Empreendimento;
- (xix) se a **EMITENTE** depositar no imóvel vinculado à Operação objeto ou material que coloque em perigo sua segurança ou provoque sinistro;
- (xx) se ocorrer qualquer uma das causas cogitadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xxi) se for protestado qualquer novo título de crédito, não apontado na Auditoria Jurídica, em valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), contra a **EMITENTE** e/ou as **AVALISTAS**, não sanado em até 30 (trinta) dias;
- (xxii) se a **EMITENTE** e/ou as **AVALISTAS**, ou suas coligadas, controladoras, interligadas ou controladas, assim consideradas de acordo com a definição prevista no artigo 243 e parágrafos da Lei nº 6.404/76 e na legislação fiscal ("Sociedades"), tiverem sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada;
- (xxiii) se, sem o expresso consentimento da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS** tiverem, total ou parcialmente, o seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado;
- (xxiv) se, sem o expresso consentimento da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS**, sofrerem, durante a vigência do presente contrato, qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (xxv) se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS** inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, nos respectivos vencimentos, débitos de sua responsabilidade decorrentes de outros contratos, empréstimos ou descontos celebrados com a própria **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a própria **SECURITIZADORA** ou qualquer das empresas a ela coligadas;

- (xxvi) se for declarado, por qualquer motivo, por qualquer terceiro credor, o vencimento de dívidas de responsabilidade da **EMITENTE** e/ou das Sociedades e/ou das **AVALISTAS**;
- (xxvii) se o sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil de que tratam os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e/ou Banco Central do Brasil, e/ou outro sistema que, em virtude de norma legal o complementa o substitua, e/ou qualquer outro sistema ou serviço, privado ou estatal de informações de crédito apontar o inadimplemento de obrigações da **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS**;
- (xxviii) se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS** sofrerem mudança adversa em sua situação patrimonial e/ou financeira;
- (xxix) se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS** ingressarem em juízo contra a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, contra a **SECURITIZADORA** ou quaisquer empresas a ela coligadas com qualquer medida judicial;
- (xxx) se qualquer autorização governamental necessária ao cumprimento de qualquer obrigação decorrente desta **CÉDULA** for suspensa ou revogada;
- (xxxix) se quaisquer obrigações pecuniárias assumidas junto à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** deixarem de constituir obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas e/ou de gozar de prioridade, no mínimo *pari passu*, com todas as demais obrigações pecuniárias da mesma espécie, presentes ou futuras, perante terceiros;
- (xxxix) se, sem a prévia e expressa anuência da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS** assumirem novas dívidas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento aos negócios de gestão ordinária e à liquidação de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;
- (xxxix) se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS** venderem, transmitirem, transferirem ou de qualquer forma alienarem ou onerarem parte substancial ou a totalidade dos bens de seu ativo permanente sem a prévia e expressa anuência da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, salvo se estes forem inservíveis ou obsoletos, em caso de sua substituição por novos de idêntica finalidade, ou, ainda, se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto ao, ou com recursos provenientes do, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;
- (xxxix) se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS** alienarem ou onerarem ativos financeiros (tais como, mas não se limitando a, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários) e/ou direitos creditórios de sua titularidade sem a prévia e expressa anuência da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, salvo se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;

- (xxxv) se em decorrência direta ou indireta de ação ou omissão de quaisquer de seus administradores e/ou acionistas, a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS** tiverem sua situação reputacional afetada negativa e relevantemente;
- (xxxvi) se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS** sofrerem arresto, sequestro ou penhora de bens;
- (xxxvii) se não forem renovadas ou forem canceladas, revogadas ou suspensas as autorizações, concessões, alvarás e licenças necessárias para o regular exercício das respectivas atividades da **EMITENTE** ou das Sociedades e/ou das **AVALISTAS**, bem como para desenvolvimento do Empreendimento;
- (xxxviii) se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou as **AVALISTAS** forem responsabilizados, judicial ou administrativamente, por dano causado ao meio ambiente;
- (xxxix) se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou **AVALISTAS** foram responsabilizados, judicial ou administrativamente, pela prática de trabalho escravo ou análogo à escravidão na área do Empreendimento;
- (xl) se ocorrerem eventos que possam afetar negativamente a capacidade operacional, legal ou financeira da **EMITENTE** e/ou das Sociedades e/ou das **AVALISTAS**;
- (xli) se for apurada violação ou for iniciado procedimento investigatório visando à apuração de violação, pela **EMITENTE** e/ou pelas Sociedades e/ou pelo **AVALISTA** e/ou seus respectivos administradores e/ou sócios/acionistas, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13;
- (xlii) caso seja constatado, a qualquer momento, o não atendimento às obrigações referentes ao Patrimônio de Afetação (conforme definido no Contrato de Cessão);
- (xliii) se não for obtido o "Habite-se" do Empreendimento, no prazo de até 06 (seis) meses, contados a partir da data da conclusão das obras; e
- (xliv) caso a **EMITENTE** e/ou as **AVALISTAS** descumpram qualquer obrigação disposta nos Documentos da Operação.

**7.1.1.** Na ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas alíneas acima, a **EMITENTE** deverá pagar o Saldo Devedor Atualizado incluindo, mas não se limitando, a incidência diária da Remuneração devida e não paga nos termos desta **CÉDULA**, e acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ("Multa de Vencimento Antecipado"). Tal pagamento deverá ser realizado pela **EMITENTE** no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pela **EMITENTE**, de notificação enviada pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, ou por seu cessionário, conforme o caso, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.

**7.1.2.** A **EMITENTE**, obriga-se neste ato, a apresentar semestralmente documentos e/ou declarações, conforme aplicável, que comprovem a não verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado listadas na cláusula acima.

**7.1.3.** Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a **EMITENTE** ou as **AVALISTAS**, conforme aplicável, deverão saná-lo no prazo de até 30 (trinta) dias de sua ocorrência, salvo se existir prazo de cura específico.

**CLÁUSULA 08.**  
**DO PAGAMENTO DE TRIBUTOS**

**8.1.** A **EMITENTE** e as **AVALISTAS** declaram-se cientes e concordam com que a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** possa repassar-lhes e exigir o pagamento de quaisquer tributos, contribuições e/ou demais encargos que incidam sobre esta **CÉDULA** e/ou que venham a incidir no futuro, decorrente da existência, aumento e/ou criação desses mesmos tributos, contribuições e/ou demais encargos e/ou da criação de outros tributos, contribuições e/ou demais encargos. Para tanto, a **EMITENTE** e as **AVALISTAS** desde já reconhecem como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA** pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais encargos, os quais deverão ser retidos quando da liberação de recursos para a Conta Autorizada.

**8.2.** A operação de crédito representada pela presente **CÉDULA**, em razão de sua finalidade habitacional, é isenta do IOF (Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários) nos termos do inciso I do artigo 9º do Decreto nº 6.306/07.

**8.2.1.** Sem prejuízo do quanto exposto acima, caso, por qualquer motivo, o IOF venha a ser cobrado da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, a **EMITENTE** e/ou as **AVALISTAS** desde já, comprometem-se, de maneira irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** em relação ao IOF que venha a ser pago pela **CREDORA** em razão da concessão de crédito instrumentalizada por meio da presente **CÉDULA**, bem como multa e encargos moratórios eventualmente cobrados pelas autoridades competentes, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos eventualmente cobrados pelas autoridades competentes, caso, por qualquer motivo, o IOF venha a ser cobrado da **CREDORA**, incluindo caso (i) desvio da Destinação dos Recursos; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto n.º 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a **EMITENTE** se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela **CREDORA** ou **SECURITIZADORA** em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pela **CREDORA** e/ou pela **SECURITIZADORA**.

**8.2.2.** O reembolso de que trata cláusula 8.2.1 acima, deverá ser realizado pela **EMITENTE** em até 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir do recebimento de notificação pela **EMITENTE** enviada pela **CREDORA** e/ou pela **SECURITIZADORA**, com os devidos comprovantes dos respectivos custos incorridos, independentemente da existência ou possibilidade de discussão judicial ou extrajudicial.

**8.3.** A **EMITENTE** e/ou as **AVALISTAS**, conforme o caso, serão responsáveis pelo custo de todos os tributos, atuais, incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devido à **CREDORA**

ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** no âmbito desta **CÉDULA**. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos pela **EMITENTE** e/ou pelo **AVALISTA** à **CREatora** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** no âmbito da presente **CÉDULA** serão suportados pela **EMITENTE** e/ou pelas **AVALISTAS**, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam sobre os mesmos, inclusive, mas não limitado a, dos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, à Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e IOF que por ventura venham a ser cobrados. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a **EMITENTE** tiver que reter ou deduzir dos pagamentos feitos à **CREatora** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** quaisquer tributos e/ou taxas, deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a **CREatora** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*gross-up*).

#### **CLÁUSULA 09.** **DA CESSÃO DE OBRIGAÇÕES E DE CRÉDITO**

**9.1.** A **EMITENTE** e as **AVALISTAS** não poderão transferir as suas obrigações descritas nesta **CÉDULA** para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **SECURITIZADORA**. A **CREatora** irá ceder os créditos decorrentes desta **CÉDULA** para a **SECURITIZADORA**, juntamente com todos os seus acessórios, mediante celebração do Contrato de Cessão.

**9.1.1.** A **CREatora** não assumirá qualquer coobrigação quando da Cessão de Créditos, inclusive em relação a eventuais cessões posteriores, e, ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da **EMITENTE** e das **AVALISTAS**.

**9.2.** Após a celebração do Contrato de Cessão, em razão da Cessão de Créditos, ações e obrigações decorrentes desta **CÉDULA**, as Partes reconhecem que o termo “**CREatora**” passará a designar unicamente a **SECURITIZADORA**, para todos os fins e efeitos de direito desta **CÉDULA** e das Garantias. Neste sentido, formalizada a Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** substituirá a **CREatora** em todos os direitos e obrigações decorrentes da presente **CÉDULA**, sendo desnecessária a anuência ou aposição de assinatura da **CREatora** em qualquer aditamento à presente **CÉDULA**.

#### **CLÁUSULA 10.** **DA TOLERÂNCIA**

**10.1.** A abstenção, pela **CREatora** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, do exercício de quaisquer direitos ou faculdades que lhe são assegurados, em decorrência de lei ou desta **CÉDULA**, ou a eventual concordância com atrasos no cumprimento das obrigações aqui assumidas pela **EMITENTE**, não implicarão em novação, e nem impedirão a **CREatora** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** de exercerem, a qualquer momento, referidos direitos e faculdades.

**CLÁUSULA 11.**  
**DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DAS AVALISTAS**

**11.1** As Partes declaram que:

- (i) A **EMITENTE** e as **AVALISTAS** assumem a responsabilidade de manter constantemente atualizados e por escrito, junto à **CREDORA** ou seu cessionário, seus endereços. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta **CÉDULA**, estes serão automaticamente considerados intimados, independentemente de qualquer maior formalidade, nos respectivos endereços que tiverem indicados no Preâmbulo, aplicando-se este ponto para comunicações direcionadas à **CREDORA** e/ou à **SECURITIZADORA**;
- (ii) A **EMITENTE** e as **AVALISTAS** responsabilizam-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados ou enviados à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**;
- (iii) A **EMITENTE** obriga-se a entregar à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**, em data por este solicitada neste sentido, os documentos solicitados por elas para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e
- (iv) A **EMITENTE** obriga-se a entregar à **CREDORA** ou à **SECURITIZADORA**, conforme o caso, sempre que solicitada, os documentos que comprovem o cumprimento das suas obrigações referentes à constituição e operacionalização do Patrimônio de Afetação (conforme definido no Contrato de Cessão).

**11.2** Fica desde já autorizado pela **EMITENTE** o uso e divulgação da marca e referências ao Empreendimento pela **SECURITIZADORA**, pelos investidores dos CRI e/ou pelos prestadores de serviço vinculados à Operação, para fins de publicidade. Da mesma forma, caso seja solicitado por qualquer das partes listadas nesta Cláusula, fica a **EMITENTE** obrigada a adicionar referidos materiais publicitários as marcas e/ou referências da **SECURITIZADORA**, dos investidores do CRI e/ou dos prestadores de serviço vinculados à Operação.

**CLÁUSULA 12.**  
**DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL**

**12.1.** A **EMITENTE** declara que respeita a legislação ambiental e que a utilização do Valor de Principal não será destinada a quaisquer finalidades e/ou projetos que possam causar danos sociais e que não atendam rigorosamente as normas legais e regulamentares que regem a Política Nacional do Meio Ambiente.

**12.2.** A **EMITENTE** obriga-se a obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) quando previstos nas normas de proteção ambiental, atestando o seu cumprimento, e a informar à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**, imediatamente, a existência de manifestação desfavorável de qualquer autoridade.

**12.3.** A **EMITENTE** entregará à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**, se, e, assim que solicitada, cópia autenticada de todos os documentos acima mencionados,

informando imediatamente à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**, por escrito, a ocorrência de qualquer irregularidade ou evento que possa levar os órgãos competentes a considerar descumprida qualquer norma de proteção ambiental ou devida obrigação de indenizar qualquer dano ambiental.

**12.4.** A **EMITENTE**, independentemente de culpa, ressarcirá a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** de qualquer quantia que esta seja compelida a pagar por conta de dano ambiental que, de qualquer forma, a autoridade entenda estar relacionado a esta **CÉDULA**, assim como indenizará a **CREDORA** ou a **SECURITIZADORA**, conforme o caso, por qualquer perda ou dano, inclusive à sua imagem, que esta venha a experimentar em decorrência de dano ambiental.

### **CLÁUSULA 13.** **DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO (SCR)**

**13.1.** A **EMITENTE** e as **AVALISTAS** autorizam a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA**, a qualquer tempo, mesmo após a extinção desta operação a:

- (i) Fornecer ao BACEN, para integrar o SCR, informações sobre o montante de suas dívidas a vencer e vencidas, inclusive as em atraso e as operações baixadas com prejuízo, bem como o valor das coobrigações assumidas e das garantias prestadas; e
- (ii) Consultar o SCR sobre eventuais informações existentes em nome da **EMITENTE** e das **AVALISTAS**.

**13.2.** A finalidade do SCR é prover o BACEN de informações sobre operações de crédito para fins de supervisão do risco de crédito e intercâmbio de informações entre instituições financeiras. A **EMITENTE** e as **AVALISTAS** estão cientes de que a consulta ao SCR pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA** depende desta prévia autorização e ratificam eventual consulta feita anteriormente para fins desta contratação. A **EMITENTE** e as **AVALISTAS** poderão ter acesso, a qualquer tempo, aos dados do SCR pelos meios colocados à sua disposição pelo BACEN e, em caso de divergência nos dados do SCR fornecidos pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, pedir a correção, exclusão ou o registro de anotação complementar, inclusive de medidas judiciais, mediante solicitação escrita e fundamentada à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**.

### **CLÁUSULA 14.** **RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

**14.1.** Os termos e condições desta **CÉDULA** devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**14.2.** Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente da presente **CÉDULA** será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

**14.2.1.** A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Arbitragem Empresarial – Brasil – CAMARB (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as partes adotam e declaram conhecer.

**14.2.2.** As especificações dispostas nesta **CÉDULA** têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

**14.2.3.** 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 **CÉDULA**. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

**14.2.4.** 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.

**14.2.5.** Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

**14.2.6.** A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

**14.2.7.** A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

**14.2.8.** 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.

**14.2.9.** A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

**14.2.10.** As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Instrumento, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

**14.2.11.** 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.

**14.2.12.** 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 **CÉDULA**, 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 eficientes 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.

## **CLÁUSULA 15.** **ANTICORRUPÇÃO**

**15.1.** A **EMITENTE** e as **AVALISTAS** não podem oferecer, dar ou se comprometer a dar a qualquer pessoa, ou aceitar ou comprometerem-se a aceitar de qualquer pessoa, seja por conta própria ou de outrem, qualquer doação, pagamento, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras, ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indiretamente relacionada à presente **CÉDULA** e/ou aos demais instrumentos celebrados para viabilizar o Empreendimento, ou de outra forma que não relacionada à esta **CÉDULA** e/ou aos Documentos da Operação, e devem, ainda, garantir que seus colaboradores e agentes ajam da mesma forma ("Obrigações Anticorrupção").

**15.2.** A **EMITENTE** e as **AVALISTAS** deverão informar imediatamente, por escrito à **CREDORA** e à **SECURITIZADORA**, detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término da presente **CÉDULA**.

**15.3.** A **EMITENTE** e as **AVALISTAS** declaram e se obrigam a: (i) sempre cumprir estritamente com as Obrigações Anticorrupção; (ii) monitorar seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome da **CREDORA** e da **SECURITIZADORA**, para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e (iii) deixar claro em todas as suas transações em nome da **EMITENTE** que a **CREDORA** e à **SECURITIZADORA** exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

**CLÁUSULA 16.**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**16.1. Irrevogabilidade e Irretratabilidade.** Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

**16.2. Aditamentos.** Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

**16.2.1.** Para os fins desta **CÉDULA**, todas as decisões a serem tomadas pela **SECURITIZADORA** dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, 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.

**16.2.2.** Ainda, sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da **CREDORA**, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela **EMITENTE** e pela **SECURITIZADORA** no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a **CREDORA**, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

**16.3. Proteção de Dados.** A **EMITENTE** e as **AVALISTAS** consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

**16.4. Ouvidoria.** Para atendimento de eventuais reclamações e/ou sugestões decorrentes exclusivamente do empréstimo ora contratado ou para solução de eventuais conflitos relacionados a este instrumento, a **CREDORA** coloca à disposição da **EMITENTE** o telefone de sua ouvidoria: 0800 730 6200, disponível em Dias Úteis, das 11hrs às 17hs.

**16.5. Dias Úteis.** Para fins desta **CÉDULA**, consideram-se "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

**16.6. Assinatura Digital.** As Partes concordam que a presente **CÉDULA**, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 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 nesta **CÉDULA**, 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 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

**16.6.1.** Em decorrência da assinatura digital, as Partes concordam que as obrigações e exigibilidades decorrentes desta Cédula passarão a ser válidas e exigíveis a partir da data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório de assinaturas digitais.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam digitalmente a presente **CÉDULA**, em 1 (uma) única via, em conjunto com 02 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco. Seguem as páginas de assinaturas.)*



*(Página de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº 10750001-9, celebrado entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Almirante SPE - 4 Ltda., a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., MS3 Construções Ltda. e VEX Construções e Incorporações Ltda. em 06 de outubro de 2021.)*

---

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

---

**ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.**

---

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

---

**MS3 CONSTRUÇÕES LTDA.**

---

**VEX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

CPF/ME:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

CPF/ME:

**ANEXO I**

**DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DA CÉDULA**

<b>Data de Aniversário</b>	<b>Mês</b>	<b>Juros Remuneratórios</b>	<b>Amortização (%)</b>
18/11/2021	1	Sim	0,0000%
17/12/2021	2	Sim	0,0000%
18/01/2022	3	Sim	0,0000%
18/02/2022	4	Sim	0,0000%
18/03/2022	5	Sim	0,0000%
14/04/2022	6	Sim	0,0000%
18/05/2022	7	Sim	0,0000%
17/06/2022	8	Sim	0,0000%
18/07/2022	9	Sim	0,0000%
18/08/2022	10	Sim	0,0000%
16/09/2022	11	Sim	0,0000%
18/10/2022	12	Sim	0,0000%
18/11/2022	13	Sim	0,0000%
16/12/2022	14	Sim	0,0000%
18/01/2023	15	Sim	0,0000%
17/02/2023	16	Sim	0,0000%
17/03/2023	17	Sim	0,0000%
18/04/2023	18	Sim	0,0000%
18/05/2023	19	Sim	0,0000%
16/06/2023	20	Sim	0,0000%
18/07/2023	21	Sim	0,0000%
18/08/2023	22	Sim	0,0000%
18/09/2023	23	Sim	0,0000%
18/10/2023	24	Sim	0,0000%
17/11/2023	25	Sim	0,0000%
18/12/2023	26	Sim	0,0000%
18/01/2024	27	Sim	0,0000%
16/02/2024	28	Sim	0,0000%
18/03/2024	29	Sim	0,0000%
18/04/2024	30	Sim	0,0000%
17/05/2024	31	Sim	0,0000%
18/06/2024	32	Sim	0,0000%
18/07/2024	33	Sim	0,0000%
16/08/2024	34	Sim	0,0000%
18/09/2024	35	Sim	0,0000%
18/10/2024	36	Sim	0,0000%
18/11/2024	37	Sim	0,0000%

<b>Data de Aniversário</b>	<b>Mês</b>	<b>Juros Remuneratórios</b>	<b>Amortização (%)</b>
18/12/2024	38	Sim	0,0000%
17/01/2025	39	Sim	0,0000%
18/02/2025	40	Sim	0,0000%
18/03/2025	41	Sim	0,0000%
17/04/2025	42	Sim	0,0000%
16/05/2025	43	Sim	0,0000%
18/06/2025	44	Sim	0,0000%
18/07/2025	45	Sim	0,0000%
18/08/2025	46	Sim	0,0000%
18/09/2025	47	Sim	0,0000%
<b>18/10/2025</b>	<b>48</b>	<b>Sim</b>	<b>100,0000%</b>

## ANEXO II

### DESPESAS DA OPERAÇÃO

#### a) Despesas Iniciais

Securizadora	R\$	1.292.219,43
Coordenador Líder	R\$	3.739,62
Assessor Jurídico	R\$	121.000,00
Agente Fiduciário	R\$	22.136,14
Agente Registrador de CCI's	R\$	4.980,63
Custódia CCI	R\$	4.980,63
Digitador	R\$	11.068,07
Banco Mandatário / Escriturador	R\$	500,00
Auditoria da Carteira	R\$	11.720,58
Auditoria da Obra	R\$	11.720,58
Registro - 2021	R\$	7.838,70
Custódia - 2021	R\$	216,24
Registro Anbima	R\$	1.440,00
Registro cartório	R\$	46.000,00
Taxa CCB	R\$	44.875,48
	<b>R\$</b>	<b>1.584.436,11</b>

#### b) Despesas Recorrentes

Agente Fiduciário	R\$	22.136,14
Custódia das CCI	R\$	4.980,63
Auditoria Externa	R\$	5.518,09
	<b>R\$</b>	<b>32.634,86</b>

#### c) Despesas Mensais

Digitador	R\$	1.106,81
Custódia CRI CETIP	R\$	216,24
Banco Liquidante	R\$	500,00
Banco Escriturador	R\$	500,00
Gestão Securizadora	R\$	8.963,79
Engenharia	R\$	4.500,00
Contabilidade	R\$	500,00
Service	R\$	5.274,26
	<b>R\$</b>	<b>21.561,09</b>

**Total Despesas** R\$ **1.638.632,06**

**ANEXO III**

**CRONOGRAMA DE OBRAS DO EMPREENDIMENTO**

<b>Período</b>	<b>Data</b>	<b>Valor</b>	<b>%Físico Realizado</b>
1	01/08/2021	275.280,44	1,24%
2	01/09/2021	268.643,95	2,45%
3	01/10/2021	424.822,68	4,37%
4	01/11/2021	484.423,02	6,55%
5	01/12/2021	455.827,90	8,61%
6	01/01/2022	701.261,60	11,77%
7	01/02/2022	702.775,18	14,94%
8	01/03/2022	738.961,52	18,27%
9	01/04/2022	754.679,52	21,67%
10	01/05/2022	811.648,55	25,33%
11	01/06/2022	814.792,15	29,00%
12	01/07/2022	782.203,49	32,53%
13	01/08/2022	782.203,49	36,06%
14	01/09/2022	805.885,28	39,69%
15	01/10/2022	828.868,49	43,43%
16	01/11/2022	861.829,73	47,31%
17	01/12/2022	892.404,15	51,34%
18	01/01/2023	965.324,04	55,69%
19	01/02/2023	963.973,46	60,04%
20	01/03/2023	927.379,62	64,22%
21	01/04/2023	990.484,49	68,68%
22	01/05/2023	956.249,28	72,99%
23	01/06/2023	936.432,96	77,22%
24	01/07/2023	950.916,80	81,50%
25	01/08/2023	925.674,86	85,68%
26	01/09/2023	927.770,59	89,86%
27	01/10/2023	904.903,81	93,94%
28	01/11/2023	672.719,80	96,97%
29	01/12/2023	449.663,88	99,00%
30	01/01/2024	221.811,06	100,00%

**ANEXO IV**

**MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMITENTE RELATIVA À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 2.6., da "Cédula de Crédito Bancário nº10750001-9" e da cláusula 4.11., do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio desta **CÉDULA** foram utilizados, até a presente data, para as obras do Empreendimento, da forma abaixo discriminada:

Período da Utilização dos Recursos	SPE / Imóvel Destinação	Valor Total Utilizado no Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado Acumulado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
[ ]	[ ]	R\$ [ ]	[ ]%	[ ]	[ ]

Macapá/AP, [DATA].

\_\_\_\_\_  
**ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.**



## ANEXO V

### TERMO DE ENDOSSO

Por meio do presente Termo de Endosso, a CREDORA desta Cédula de Crédito Bancário n.º 10750001-9 ("**CCB**"), **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, n.º 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50 ("**Endossante**"), endossa essa CÉDULA para a **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, n.º 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 35.082.277/0001-95 ("**Securitizadora**"), transferindo todos os direitos constantes desta CÉDULA, sem qualquer coobrigação ou responsabilidade pelo adimplemento da dívida e não respondendo pela solvência da Emitente, passando a Securitizadora a ser o novo "Credor" desta CÉDULA, ficando expressamente vedada a realização de novos endossos.

Será permitida a assinatura eletrônica deste Termo de Endosso, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Endossante reconhece, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito. A Endossante reconhece ainda que, independentemente da forma de assinatura esse Termo de Endosso tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

---

#### COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Por: Felipe Carlomagno Carchedi

Cargo: Diretor

---

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

Por:

Por:

Cargo:

Cargo: