

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

I – PARTES

- na qualidade de fiduciantes:

1. **ERNANDEZ PEREIRA BERNARDO**, brasileiro, comerciante, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 5555036 PC/PA e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 895.455.832-15, residente e domiciliado na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Travessa Rio Grande do Norte, nº 06, Anexo Almeda Projetada, Nova Olinda, CEP 68.742-050, ("Sr. Hernandez"); e

2. **PRECAL CONSTRUTORA EIRELI**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Travessa Floriano Peixoto, nº 1719/C, Sala C, Centro, CEP 68.743-030, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 04.717.641/0001-12, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Precal", e quando mencionada em conjunto com o Sr. Hernandez, doravante denominados "Fiduciantes").

- na qualidade de fiduciária:

3. **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio 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 se Estatuto Social ("Fiduciária").

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

4. **LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM DAS FLORES 749 SPE LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Travessa Floriano Peixoto, nº 1719 E, Sala, Centro, CEP 68.743-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.397.410/0001-74, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Sociedade").

(Os Fiduciantes, a Fiduciária e a Interveniente Anuente, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

DS
EPB

DS
WJG

DS
CRL

DS
RLL

DS
EDCA

a) a **Servic Construtora Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.397.410/0001-74 ("Servic"), em parceria com a Precal está participando do desenvolvimento dos seguintes loteamentos residenciais: **(i)** o "Loteamento Residencial Jardim das Flores I", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 20.225; e **(ii)** o "Loteamento Residencial Jardim das Flores II", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 20.742, ambos registrados no 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará, e desenvolvidos na modalidade loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ("Lei nº 6.766/79" e "Loteamentos", respectivamente);

b) Além disso, a Servic e a Precal têm interesse em desenvolver os empreendimentos imobiliários, descritos no Anexo III da CCB Servic e da CCB Precal, cuja aprovação do projeto arquitetônico, obtenção das respectivas licenças e efetivo início das obras ocorrerão de forma faseada, durante a vigência da CCB Servic e da CCB Precal, definidas abaixo;

c) Em razão do quanto exposto nos itens "a" e "b" acima, a Servic e a Precal buscaram financiamento imobiliário junto à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credora"), que por sua vez concordou em conceder o financiamento, mediante a emissão em 17 de maio de 2021, da: (i) "Cédula de Crédito Bancário nº 11150011-7" ("CCB Servic"); e (ii) da "Cédula de Crédito Bancário n.º 11150012-5" ("CCB Precal"), totalizando o montante de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais);

d) A Credora, posteriormente, cedeu os créditos imobiliários vinculados à CCB Servic e à CCB Precal ("Créditos Imobiliários") para a Fiduciária, por meio da celebração nesta data do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Cessão de Créditos" e "Contrato de Cessão", respectivamente);

e) Em decorrência da Cessão de Créditos, serão constituídas em favor da Securitizadora, as seguintes garantias: **(i)** garantia fidejussória prestada pelos fiadores, conforme definidos no Contrato de Cessão ("Fiança"); **(ii)** a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, conforme definida no Contrato de Cessão ("Cessão Fiduciária"); **(iii)** a constituição dos Fundos de Garantia, conforme definidos no Contrato de Cessão ("Fundos de Garantia"); **(iv)** a presente Alienação Fiduciária de Quotas; e **(v)** as Alienações Fiduciárias de Imóveis, conforme definidas no Contrato de Cessão ("Alienações Fiduciárias de Imóveis").

f) Ato posto, a Securitizadora, emitirá, nesta data, 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários oriundos da CCB Servic e da CCB Precal, bem como as Garantias ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrada entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE**

TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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 das CCI ("Simplific Pavarini" e "Escrituras de Emissão de CCI", respectivamente);

g) Por fim, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos certificados de recebíveis imobiliários da 01ª Série da 01ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Certificados de Recebíveis Imobiliários da 01ª Série da 01ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", a ser firmado entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Operação", respectivamente); e

h) Insto posto, integram a Operação os seguintes documentos ("Documentos da Operação");

- (i)** a CCB Servic;
- (ii)** a CCB Precal;
- (iii)** as Escrituras de Emissão de CCI;
- (iv)** o Contrato de Cessão;
- (v)** o Termo de Securitização;
- (vi)** o "*Contrato de Distribuição Pública, sob o regime de melhores esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" ("Contrato de Distribuição");
- (vii)** o "*Contrato de Prestação de Serviços de Administração Monitoramento de Carteira de Créditos*" ("Contrato de Servicing");
- (viii)** este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e
- (ix)** as Alienações Fiduciárias de Imóveis.

i) as Partes celebram o presente instrumento a fim de pactuar a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Sociedade, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, nos termos e condições abaixo descritos.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

DS
EPB

DS
WJG

DS
CRL

DS
RLL

DS
EDCA

1.1. Os termos utilizados no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste instrumento, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

2.1. Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, conforme características definidas na CCB Servic e na CCB Precal e reproduzidas no Anexo II-A e Anexo II-B deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular, observado o disposto na Cláusula 2.1.1., abaixo ("Alienação Fiduciária de Quotas").

2.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla:

(i) 7.500 (sete mil e quinhentas) quotas de titularidade dos Fiduciantes nesta data, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da Sociedade, totalmente integralizadas pelos Fiduciantes ("Quotas"), distribuídos da seguinte forma: (a) serão alienadas fiduciariamente 7.481 (sete mil e quatrocentas e oitenta e uma) quotas de titularidade da Precal; e (b) serão alienadas fiduciariamente 19 (dezenove) quotas de titularidade do Sr. Hernandez;

(ii) Todas e quaisquer outras quotas de emissão da Sociedade que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, conforme o caso, representativas do capital social da Sociedade, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Quotas" e, em conjunto com as Quotas, as "Quotas Alienadas Fiduciariamente"); e

(iii) Todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas ("Direitos").

2.1.2. Os atos societários, o contrato social, os certificados e quaisquer outros documentos representativos das Quotas, das Novas Quotas e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da

Sociedade, e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente", acima exposta.

2.1.3. Para os fins da Cláusula 2.1., acima, os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições previstas na CCB Servic e na CCB Precal.

2.1.4. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas se opera pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no entanto, os Fiduciantes obrigam-se a celebrar o Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, e providenciar o arquivamento deste na Junta Comercial competente, conforme previsto neste instrumento.

2.2. A garantia constituída por este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e os Direitos é doravante designada "Garantia Fiduciária".

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), bem como do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente e integralmente descritas e caracterizadas na CCB Servic e na CCB Precal, refletidas no "Anexo II-A" e "Anexo II-B" ao presente instrumento, ao qual fazem parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

4.1. As Quotas Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade.

4.1.1. Quaisquer Novas Quotas que venham a ser emitidas pela Sociedade em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente", respeitado sempre o percentual de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade alienadas fiduciariamente à Fiduciária.

4.1.2. Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas novas quotas pela Sociedade, ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais quotas, de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação de sua emissão. Quaisquer Novas Quotas subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos

termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

4.1.3. Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Quotas, as Novas Quotas e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para todos os fins e efeitos de direito.

4.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e na CCB Servic e na CCB Precal, os Fiduciantes obrigam-se, ainda, a transferir 100% (cem por cento) do produto do pagamento dos Direitos para a Conta Corrente mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), Agência nº 0445, Conta Corrente nº 94.214-7 ("Conta Centralizadora").

4.3. Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 7.500.00,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente ao valor das Quotas, conforme disposto no Contrato Social da Sociedade, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá o quanto previsto na Cláusula Sétima abaixo.

4.4. A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Garantia Fiduciária.

CLÁUSULA QUINTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. Os Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras, sendo que qualquer alteração na situação atual da Sociedade deverá ser comunicada à Fiduciária:

- a)** é, no caso da Precal, sociedade empresária legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b)** possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em todos os seus termos;
- c)** a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme o caso: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus

DS
EPB

DS
WJG

DS
CRL

DS
RLL

DS
EDCA

documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que estejam vinculados; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou outro instrumento de que sejam parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias da Sociedade, caso aplicáveis;

d) o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;

e) estão aptos a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;

f) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los;

g) as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) são sujeitos de direito sofisticado e/ou têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e

i) foram informados e avisados das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando cientes dos termos e condições da CCB Servic e na CCB Precal e dos demais Documentos da Operação.

5.2. Os Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:

a) as Quotas estarão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas), não sendo do conhecimento dos Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária ou os direitos atribuídos à Fiduciária, na qualidade de proprietário fiduciário das Quotas Alienadas Fiduciariamente e dos Direitos, de alienar fiduciariamente as Quotas em garantia das Obrigações Garantidas; e

b) não há e não têm conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si, que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Garantia Fiduciária.

5.3. As declarações prestadas pelos Fiduciantes e pela Sociedade neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando os declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de executar a presente garantia. As declarações prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas são em adição, e não em substituição, àquelas prestadas na CCB Servic e na CCB Precal.

5.4. Os Fiduciantes e/ou a Sociedade, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão da Fiduciária, bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

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

6.1. Os Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas, o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e de qualquer aditamento ao presente, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, em até 10 (dez) dias corridos, contados da celebração deste instrumento, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser encaminhada à Fiduciária e ao Agente Fiduciário qualificado no Termo de Securitização.

6.2. Os Fiduciantes se obrigam, ainda, a celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade ("Instrumento de Alteração Contratual"), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumento na Junta Comercial competente, às suas expensas, em até 60 (sessenta) dias corridos, a contar da presente data.

6.2.1. Para os fins da Cláusula 6.2., acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, através da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: *"7.500 (sete mil e quinhentas) Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das Quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos*

DS
EPB

DS
WJG

DS
CRL

DS
RLL

DS
EDCA

*os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas. estão alienadas fiduciariamente em favor da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio 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 ("Fiduciária") para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, da 1ª Emissão Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia", firmado em 17 de maio de 2021 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que 100% (cem por cento) de qualquer pagamento devido pela Sociedade aos titulares deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada na Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser observados pelos titulares e pela Sociedade, sob pena de ineficácia da deliberação tomada ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições."*

6.2.2. Os Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária o protocolo do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade em até 60 (sessenta) dias corridos contados da celebração deste instrumento, na forma acima, perante a Junta Comercial competente.

6.2.3. Entende-se por "Dia Útil" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

6.3. Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes poderão exercer o seu direito de voto com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos do Contrato Social da Sociedade, bem como sobre os Direitos, inclusive distribuindo-os como dividendos, até mesmo aqueles previstos em eventuais acordos de sócios da Sociedade, observadas sempre as disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Os Fiduciantes obrigam-se a exercerem o direito de voto que lhes são atribuídos em razão da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente, de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Sociedade: **(i)** emissão de novas Quotas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Quotas Alienadas

Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; **(ii)** fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Sociedade; **(iii)** dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade; **(iv)** redução do capital social ou resgate de Quotas pela Sociedade; **(v)** participação, da Sociedade, em qualquer operação, que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelos Fiduciantes perante a Fiduciária; e **(vi)** a alienação ou a oneração, a qualquer título, sobre os ativos e/ou bens e/ou direitos e/ou créditos e/ou integrantes do patrimônio da Sociedade.

6.3.1. Para fins da presente cláusula, “Ônus” significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de quotistas ou acordo similar, ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Quotas Alienadas Fiduciariamente ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

6.3.2. A Fiduciária deverá ser pessoalmente e comprovadamente notificada pelos Fiduciantes de toda e qualquer reunião de sócios que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na Cláusula 6.3., acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis, da data de realização de cada reunião.

6.3.3. Os Fiduciantes poderão, observada a Cláusula 6.3., acima, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de novas quotas, desde que: **(i)** para aumentar o capital social da Sociedade; e **(ii)** não implique em transferência de controle da Sociedade. Neste caso, as Novas Quotas estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

6.4. A partir desta data e durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, todos e quaisquer Direitos e recursos provenientes de redução de capital, resgate de Quotas, da dissolução ou liquidação da Sociedade, serão direcionados para a Conta Centralizadora, conforme definida na CCB Servic e na CCB Precal.

6.4.1. Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas, ou uma hipótese de vencimento antecipado prevista na CCB Servic e na CCB Precal, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Fiduciária, no pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.

6.4.2. Caso os Fiduciantes, em violação ao disposto no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos, de forma diversa da prevista neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, ou em conta diversa da Conta Centralizadora, os Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositários, e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena da declaração de vencimento antecipado da CCB Servic e na CCB Precal.

6.4.2.1. Para fins de cumprimento do quanto exposto na Cláusula 6.4.2. acima, os Fiduciantes deverão apresentar, trimestralmente, os documentos contábeis da Sociedade, tais como, mas não se limitando, às demonstrações financeiras e balancetes elaborados no decorrer do exercício fiscal da Sociedade.

CLÁUSULA SÉTIMA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

7.1. Verificado o atraso no pagamento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, respeitados eventuais prazos de cura previstos na CCB Servic e na CCB Precal, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial: **(a)** vender as Quotas Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 7.1.3. abaixo, pelo preço, valor contábil, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial; **(b)** cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Sociedade; **(c)** utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, decorrentes dos eventos descritos no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para fins de pagamento dos valores inadimplidos; **(d)** aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da Garantia Fiduciária, entregando aos Fiduciantes, se houver, o saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e demais legislações aplicáveis.

7.1.1. Para os fins da Cláusula 7.1., acima, e apenas e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou ainda, na ocorrência de hipótese de vencimento antecipado, previstas na CCB Servic e na CCB Precal, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar os Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária **(i)** negociar o preço, os termos e as demais

condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 7.1.3., abaixo; **(ii)** representar os Fiduciantes em reuniões de sócios e alterações de Contrato Social da Sociedade; **(iii)** representar os Fiduciantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, os Fiduciantes emitem, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente instrumento.

7.1.2. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1.1., acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pela Fiduciária, ou por seu cessionário, para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), sua linguagem específica ou a falta de disposições específicas relacionadas aos poderes outorgados à Fiduciária, ou à sua cessionária, os Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a firmarem, às suas custas, nova procuração no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação da Fiduciária, ou de seu cessionário, neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar ao menos os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo I ao presente, exceto se diversamente solicitado pela Fiduciária ou por seu cessionário.

7.1.3. Para os fins de excussão desta garantia, os Fiduciantes terão o direito de preferência na aquisição de quaisquer Quotas, por si ou por terceiros que este indicar, em igualdade de condições que a Fiduciária encontrar no mercado, ou seja, pelo preço, valor, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo exercer referido direito no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido.

7.1.4. No caso de exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 7.1.3., acima, o preço, a ser pago pelos Fiduciantes ou por terceiros por ele indicado à Fiduciária, pelas Quotas será limitado ao saldo devedor da CCB Servic e na CCB Precal, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciantes.

7.2. Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a presente garantia se extinguirá e, como consequência, a administração da Sociedade, mediante notificação escrita da Fiduciária, procederá o arquivamento de novo instrumento de alteração

DS
EPB

DS
WJG

DS
CRL

DS
RLL

DS
EDCA

contratual da Sociedade, perante a Junta Comercial competente, com a finalidade de excluir do Contrato Social da Sociedade a redação prevista na Cláusula 6.2.1. deste instrumento.

7.3. A Fiduciária, evidenciado o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 7.2., acima, liberará a presente Garantia Fiduciária, restando a presente obrigação extinta de pleno direito.

7.4. Aplicar-se-á a este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no que couber, o disposto nos artigos 1.421 e 1.425 do Código Civil.

7.5. Neste ato, os Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, nomeiam como seu bastante procurador a Fiduciária, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, outorgando-lhe plenos poderes para praticar, nas hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas: **(i)** todos os atos e assinar todos os documentos necessários ao exercício dos direitos conferidos nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e, **(ii)** todos os atos necessários para realização do registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e de qualquer aditamento, caso os Fiduciantes não o façam.

CLÁUSULA OITAVA – ANUÊNCIA DA SOCIEDADE

8.1. A Sociedade se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, comparecendo, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente pelos Fiduciantes à Fiduciária, e com as obrigações aqui previstas.

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta Garantia Fiduciária.

9.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

9.1.2. Os Fiduciantes e a Sociedade constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Fiduciária notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

9.2. O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de alienação fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente e dos Direitos à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

9.3. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

9.4. Esta Garantia Fiduciária será interpretada, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexecutável tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

9.5. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidas.

9.6. A presente Garantia Fiduciária é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

9.7. Fica desde já convencionado que os Fiduciantes não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. Já a Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

9.8. As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

DS
EPB

DS
WJG

DS
CRL

DS
RLL

DS
EDCA

9.9. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

CLÁUSULA DÉCIMA – LEI E FORO

10.1. O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil e faz parte acessória da CCB Servic e na CCB Precal.

10.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e dos demais Documentos da Operação será submetido ao Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de maio de 2021.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Segue a página de assinaturas)

DS
EPB

DS
CJG

DS
CRL

DS
RLL

DS
EDCA

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 17 de maio de 2021 entre a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Precal Construtora Eireli, o Sr. Ernandez Pereira Bernardo e a Loteamento Residencial Jardim das Flores 749 SPE Ltda.)

DocuSigned by:

Ernandez Pereira Bernardo

D1851243ADB14BD...

ERNANDEZ PEREIRA BERNARDO

Fiduciante

DocuSigned by:

Carlos João Gripp

8A9E95E6AF87489...

PRECAL CONSTRUTORA EIRELI

Fiduciante

DocuSigned by:

César Reginato Ligeiro

0A8D69E339BB48F...

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Fiduciária

DocuSigned by:

Carlos João Gripp

8A9E95E6AF87489...

LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM DAS FLORES 749 SPE LTDA.

Sociedade

TESTEMUNHAS

DocuSigned by:

Rodrigo Cattini Lacerda

DD6DC941C2BB4A8...

Nome:

RG:

CPF:

DocuSigned by:

Glória de Castro Acaio

EF9324206DD044D...

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I PROCURAÇÃO

ERNANDEZ PEREIRA BERNARDO, brasileiro, comerciante, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 5555036 PC/PA e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 895.455.832-15, residente e domiciliado na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Travessa Rio Grande do Norte, nº 06, Anexo Almeda Projetada, Nova Olinda, CEP 68.742-050, e **PRECAL CONSTRUTORA EIRELI**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Travessa Floriano Peixoto, nº 1719/C, Sala C, Centro, CEP 68.743-030, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 04.717.641/0001-12, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Outorgantes"); nomeiam e constituem seu bastante procurador, a **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio 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 ("Outorgada"), a quem conferem, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou ainda, na ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado, conforme definidas na Cédula de Crédito Bancário nº 11150011-7, emitida em 17 de maio de 2021 e na Cédula de Crédito Bancário nº 11150012-5, emitida em 17 de maio de 2021, os mais amplos e especiais poderes para **(i)** representar os Outorgantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da **LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM DAS FLORES 749 SPE LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Travessa Floriano Peixoto, nº 1719 E, Sala, Centro, CEP 68.743-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.397.410/0001-74 ("Sociedade"), para que sejam transferidas 7.500 (sete mil e quinhentas) quotas de emissão da Sociedade e de propriedade dos Outorgantes ("Quotas") para a Outorgada, correspondentes à 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade; **(ii)** representar os Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; **(iii)** alterar o Contrato Social da Sociedade, para que sejam transferidas as Quotas para a Outorgada, para fazer constar no Contrato Social da Sociedade que as Quotas encontram-se em excussão da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

DS
EPB

DS
WJG

DS
CRL

DS
RCL

DS
EDCA

Castanhal- PA, 17 de maio de 2021.

DocuSigned by:

Ernandez Pereira Bernardo

D1851243ADB14BD...

ERNANDEZ PEREIRA BERNARDO

Outorgante

DocuSigned by:

Carlos João Gripp

8A9E95E6AF87489...

PRECAL CONSTRUTORA EIRELI

Outorgante

DS
CR

DS
RL

DS
EDCA

ANEXO II-A
CARACTERÍSTICAS DA CCB SERVIC

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17/05/2021.
--	--

SÉRIE	BS01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95					
ENDEREÇO: Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,					
CEP	04.551-010	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano nº 466, bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi					
CEP	04534-002	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: SERVIC CONSTRUTORA LTDA					
CNPJ/ME: 83.904.854/0001-20					
ENDEREÇO: Travessa Floriano Peixoto, nº 1.719/C, Centro					
CEP	68.743-030	CIDADE	Castanhal	UF	PA

4. TÍTULO					
<i>Cédula de Crédito Bancário nº 1150011-7", firmada em 17 de maio de 2021, no valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) ("CCB Servic").</i>					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)
--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS			
Empreendimento o	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP

DS
EPB

DS
WJG

DS
CRL

DS
RLL

DS
EDCA

Loteamento Jardim das Flores I	20.225	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Travessa Helder Bandeira, Bairro Bom Jesus - Castanhal- Pará.
Loteamento Jardim das Flores II	20.742	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Avenida 4 de Julho, Bairro Jaderlândia - Castanhal - Pará.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
Prazo Total	5.603 (cinco mil, seiscentos e três) dias corridos contados da Data de Emissão.	
Valor de Principal	R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)	
Remuneração	Variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.	
Data de Vencimento Final	18 de setembro de 2036.	
Amortização Extraordinária Facultativa	Admitida a realização de amortização extraordinária facultativa parcial do Valor de Principal, nos termos da CCB Servic e da CCB Precal.	
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	Mensal	
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB Servic e na CCB Precal.	
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.	

ANEXO II-B
CARACTERÍSTICAS DA CCB PRECAL

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17/05/2021.
--	--

SÉRIE	BS02	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95					
ENDEREÇO: Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,					
CEP	04.551-010	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano nº 466, bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi					
CEP	04534-002	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: PRECAL CONSTRUTORA EIRELI					
CNPJ/ME: 04.717.641/0001-12					
ENDEREÇO: Travessa Floriano Peixoto, nº 1.719/C, Sala C, Centro					
CEP	68.743-030	CIDADE	Castanhal	UF	PA

4. TÍTULO					
<i>Cédula de Crédito Bancário nº 1150012-5", firmada em 17 de maio de 2021, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ("CCB Precal").</i>					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS			
Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
o			

DS
EPB

DS
WJG

DS
CRL

DS
RLL

DS
EDCA

Loteamento Jardim das Flores I	20.225	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Travessa Helder Bandeira, Bairro Bom Jesus - Castanhal- Pará.
Loteamento Jardim das Flores II	20.742	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Avenida 4 de Julho, Bairro Jaderlândia - Castanhal - Pará.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
Prazo Total	5.603 (cinco mil, seiscentos e três) dias corridos contados da Data de Emissão.	
Valor de Principal	R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)	
Remuneração	Variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.	
Data de Vencimento Final	18 de setembro de 2036.	
Amortização Extraordinária Facultativa	Admitida a realização de amortização extraordinária facultativa parcial do Valor de Principal, nos termos da CCB Servic e da CCB Precal.	
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	Mensal	
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB Servic e na CCB Precal.	
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.	