**TERCEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente “terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“Terceiro Aditamento”) e na melhor forma de direito, as partes,

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9° andar, Conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Habitasec”);

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 192, Conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Casa de Pedra”); e

**NEWCROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Franca, Estado de São Paulo, na Rua Voluntários da Franca, nº 2719, São José, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.193.112/0001-09, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Newcros”).

(Casa de Pedra, a Habitasec e Newcros, doravante denominados em conjuntos como “Partes” e, individual e indistintamente como “Parte”).

E ainda, na qualidade de fiadores,

**NEWPLAN URBANISMO EIRELI**, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nélio Guimarães, nº 1.512, Sala 02, Jardim São Luiz, CEP 14020-490, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.490.441/0001-96, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Newplan”);

**CROS 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Franca, Estado de São Paulo, na Rua Voluntários da Franca, nº 2.719, São José, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.027.034/0001-03, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cros 4”);

**NACCA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Barreto Leme, nº 1.920, apto. 134, Cambuí, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.621.322/0001-25, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“NACCA”);

**CHRISMON ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA. EPP**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Bahia, nº 450, Sala 201, Pituba, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.169.071/0001-90, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Chrismon”);

**JOÃO ANTÔNIO CÂNDIDO DA COSTA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.705.473-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 361.130.509-04, casado com **CRISTIANE MARIA CANOVA FOGAGNOLI COSTA**, [qualificação], ambos residentes e domiciliados na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, na Rua Gomes Carneiro, nº 449, apto. 05, CEP 13400-530 (“João Antônio” e, em conjunto com Newplan, Cros 4, NACCA e Chrismon, “Fiadores”). *[Nota FL – confirmar regime de casamento para a anuência da cônjuge em razão da outorga uxória]*

E ainda, na qualidade de interveniente anuente,

**OLIVITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Franca, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Marrey Junior, nº 2.265, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.709.418/0001-75, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Interveniente Anuente”).

1. **CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

Para a celebração deste Terceiro Aditamento, as Partes supra qualificadas levaram em consideração as declarações abaixo, que aceitam como fiel expressão da verdade e de suas vontades tendo em vista que:

1. Em 14.08.2015, a Habitasec e a Newcros, firmaram o Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”), tendo por objeto a cessão onerosa, em caráter irrevogável e irretratável, pela Newcros à Habitasec, dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos dos contratos de venda e compra de lotes integrantes do empreendimento denominado “Residencial Olivito”, descritos e definidos no Anexo I do mencionado Contrato de Cessão;
2. Na mesma data do Contrato de Cessão e em ato concomitante, a Habitasec celebrou com a **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Pentágono”), o Termo de Securitização, conforme aditado (“Termo de Securitização”), tendo por objeto a emissão de Cédulas de Recebíveis Imobiliários da 56ª Série de 1ª emissão da ora Habitasec (“CRI”);
3. Em 10.09.2015, a Habitasec e a Newcros aditaram o Contrato de Cessão por meio do Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão”), a fim de ***(i)*** corrigir os erros materiais e inconsistências nas informações contidas no Anexo I do Contrato de Cessão, no qual consta a atual descrição dos créditos imobiliários cedidos; e ***(ii)*** estabelecer o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da assinatura do Primeiro Aditamento para outorga da alienação fiduciária de cada Lote do Empreendimento;
4. Em 07.07.2017, a Habitasec e a Newcros aditaram novamente o Contrato de Cessão por meio do Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão”), a fim de [-];
5. Em **[\*]**.07.2019, foi realizada a Assembleia Geral dos Titulares do CRI (“AGT”), por meio da qual os titulares representando 100% (cem por cento) dos CRI ("Titulares dos CRI") aprovaram, em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI ("AGT"), (i) a substituição da Habitasec pela Casa de Pedra, com a assunção, por esta última, de todos os direitos e deveres da Habitasec nos documentos que formalizaram a emissão dos CRI; (ii) a transferência do patrimônio separado vinculado à Emissão da Habitasec à Casa de Pedra; (iii) alterar o Servicer de Gestão do CRI, de Habitafácil Participações e Negócios Imobiliários Ltda. (CNPJ/MF sob o nº 09.228.637/0001-04) para a Habix Gestão de Negócios e Serviços Ltda. (CNPJ/MF sob o nº 12.656.124/0001-07) a qual será responsável pelos serviços de administração, back-up eletrônico e gestão dos CRI; (iv) diante da renúncia da Pentágono, a substituição desta pelo Agente Fiduciário; e (v) a outorga à Habitasec e à Pentágono da mais ampla, geral, irrestrita, plena, irrevogável e irretratável quitação com relação a todos e quaisquer atos e fatos relacionados à emissão e aos CRI;
6. Em decorrência das disposições supramencionadas, as Partes têm interesse em aditar o Contrato de Cessão para ceder a posição contratual da Habitasec à Casa de Pedra, a fim de refletir o ajuste aprovado pela AGT; e
7. As Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Segundo Aditamento, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Terceiro Aditamento, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais, aplicáveis:

1. **CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO**

* 1. A Casa de Pedra, a partir desta data, assume todos os direitos e obrigações da Habitasec, estabelecidos no Contrato de Cessão.
  2. As Partes ajustam que os recursos constantes na Conta Centralizadora, atualmente mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., referentes aos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos, inclusive os investimentos e rendimentos oriundos de tais recursos, serão transferidos para a Conta Centralizadora da Casa de Pedra, abaixo definida, bem como que deverá ser enviado pela Habitasec à Casa de Pedra documento e planilha com conciliação dos valores transferidos. Após tal transferência, as contas de titularidade da Habitasec deverão ser imediatamente encerradas.
  3. As Partes acordam alterar a Conta Centralizadora contida na Cláusula Segunda, item 2.3, do Contrato de Cessão, para fazer constar a nova conta corrente de titularidade da Casa de Pedra, passando tal definição a vigorar com a seguinte redação:

*“2.3. Conta Centralizadora”: A conta corrente n°* 1806-6*, mantida na Agência* 2028 *do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Casa de Pedra, na qual serão recebidos os pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos.*

* 1. Fica, desde já, pactuado que as Partes, em razão da celebração do presente Terceiro Aditamento e do disposto na Cláusula 4.4 do Contrato de Cessão, deverão, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura do presente, celebrar o “Termo de Cessão de Direitos e Obrigações e Sub-rogação de Garantias” (“Termo de Cessão”), a ser averbado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de constar a Casa de Pedra como atual credora fiduciária dos imóveis objetos dos “Instrumentos Particulares de Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, Mediante Confissão de Dívida a Ser Paga Parceladamente” celebrados com a Habitasec.
     1. Fica, ainda, pactuado que a Casa de Pedra deverá solicitar ao Oficial de Registro de Imóveis a averbação do presente Termo de Cessão no prazo de 10 dias contados da assinatura, devendo cumprir eventuais exigências formuladas pelo Oficial de registro e que a Habitasec outorgará à Casa de Pedra procuração com poderes específicos tendo em vista cumprir eventuais exigências formuladas pelo Oficial de registro.
  2. A Casa de Pedra, a Newcros, os Fiadores e a Interveniente Anuente outorgam à Habitasec a mais ampla, geral, irrestrita, plena, irrevogável e irretratável quitação com relação a todos e quaisquer atos e fatos relacionados à Emissão e aos CRI até a Data de Transferência, renunciando o Titular dos CRI, expressamente, a todo e qualquer direito, ação, pretensão, reclamação e/ou demanda, de qualquer natureza, que tenha ou possa vir a ter, porventura existente em face da Habitasec, obrigando-se a nada mais reclamar ou pleitear a qualquer título, seja no âmbito judicial, administrativo ou arbitral, sobre todos e quaisquer atos praticados pela Habitasec até a Data de Transferência relativos à Emissão e/ou aos CRI.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DEFINIÇÕES**

2.1 Os termos utilizados no presente Terceiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste contrato, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO**

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Contrato de Cessão anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Terceiro Aditamento ora firmado, incluindo mas não se limitando à Coobrigação e Fiança, as quais ficam neste ato ratificadas integralmente, obrigando as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

3.2. O presente Terceiro Aditamento é firmado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as Partes, seus representantes e sucessores a qualquer título, com renúncia expressa ao direito de arrependimento.

3.3. A celebração deste Terceiro Aditamento e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes dispostas no Contrato de Cessão, conforme alterado, (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a qual a respectiva Parte esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, que não tenha sido obtida e apresentada à outra Parte.

3.4. Nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Segundo Aditamento, sendo certo que as manifestações de vontade ora externadas por meio deste encontram-se livres de quaisquer vícios de consentimento.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Terceiro Aditamento em 09 (nove) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, **[\*]** de Julho de 2019.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 1/2 do Terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, firmado em* **[\*]***.07.20*19*)*

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

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Nome:

Cargo:

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

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Nome:

Cargo:

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

**NEWCROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Nome:

Cargo:

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

**NEWPLAN URBANISMO EIRELI**

Nome:

Cargo:

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

**CROS 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Cargo:

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

**NACCA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI**

Nome:

Cargo:

*(Página de assinaturas 2/2 do Terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, firmado em* **[\*]***.07.20*19*)*

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

**CHRISMON ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA. EPP.**

Nome:

Cargo:

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

**JOÃO ANTÔNIO CÂNDIDO DA COSTA**

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

**CRISTIANE MARIA CANOVA FOGAGNOLI COSTA (OUTORGA UXÓRIA)**

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

**OLIVITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Nome:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  CPF/MF nº: |  | Nome:  CPF/MF nº: |