

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

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito as partes:

- na qualidade de cedente:

NOVUM MARACANAÚ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.697.938/0001-36, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Av. Dom Luis, nº 880, sala 708, CEP 60.160-196, neste ato representada na forma de seu contrato social por seus representantes infra identificados ("Cedente");

- na qualidade de Securitizadora:

FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Cessionária");

- na qualidade de fiadores:

MARCELO BATISTA DE CASTRO, brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 93004012895 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 408.264.063-00, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Karina Machado Castro**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 90002011960 SSP/CE, inscrita no CPF sob o nº 425.520.873-53, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Vicente de Paula Pessoa, 177, De Lourdes, CEP 60177-485 ("Marcelo");

ROGER BEZERRA LIMA GRADVOHL, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 8912002012043 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 417.371.563-34, casado sob o regime da separação total de bens com **Ana Janaína de Alcantara Macedo Gradvohl**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 9500.2013.351 SSP/CE, inscrita no CPF sob o nº 807.306.713-72, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Av. Rui Barbosa, 255 apto 1600 TJ, CEP 60115-220 ("Roger");

PEDRO SAULO LINHARES TEIXEIRA MILITÃO, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 20077871000 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 235.648.903-78, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Rosana Garcia Rêgo Militão**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 9000.2204.075 SSP/CE, inscrita no CPF sob o nº 259.720.343-91, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Eusébio, Estado do Ceará, na Av. Jose Moraes de Almeida, 777, Quadra 05, lote 05, Coaçu, CEP 61760-000 ("Pedro");

ADALBERTO MOTA MACHADO, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 92002240418 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 263.479.623-49, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Sandra Maria Dias Machado**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 93002108283 SSP/CE, inscrita no CPF sob o nº 410.503.713-72, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Vicente de Paula Pessoa, nº 175, De Lourdes, CEP 60177-485 ("Adalberto", e, em conjunto com Marcelo, Roger e Pedro, os "Fiadores").

(A Cedente, a Securitizadora e os Fiadores, adiante denominados em conjunto como "Partes" ou, individual e indistintamente, "Parte").

E, ainda, como interveniente anuente:

TETRA INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 04.454.113/0001-18, com sede na Rod Senador Almir Pinto - CE 065, nº 104, Letra A, Cágado, cidade de Maracanaú, estado do Ceará, CEP 61.913-005, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Interveniente Anuente").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) Em 30 de junho de 2020, no âmbito da emissão e da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 428ª, 429ª, 430ª, 431ª, 432ª, 433ª, 434ª, 435ª, 436ª e 437ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("Séries", "Emissão", "Oferta" e "CRI", respectivamente), as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");

b) Em 30 de junho de 2020, também no âmbito da Emissão e da Oferta, a **Novum Urbanismo Ltda.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 30.323.330/0001-89 ("Novum Urbanismo"), a **CMM Engenharia Ltda.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 06.864.946/0001-82 ("CMM"), Roger e Pedro, na qualidade de fiduciantes ("Antigos Fiduciantes"), a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Cedente, na qualidade de interveniente anuente, celebraram o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio do qual os Antigos Fiduciantes alienaram fiduciariamente à Securitizadora as quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas);

c) Os Antigos Fiduciantes pretendem celebrar alteração ao Contrato Social da Cedente ("ACS"), por meio da qual: **(i)** Roger e a CMM, se retirarão da Cedente a partir da cessão e transferência, a Novum Urbanismo, da totalidade das Quotas a eles pertencentes, representativas de 2% (dois por cento) do capital social da Cedente; **(ii)** a Novum Urbanismo cederá e transferirá, a Pedro, Quotas representativas de 29% (vinte e nove por cento) do capital social da Cedente; a **(iii)** Novum Urbanismo e Pedro passarão, então, a ser os únicos quotistas da Cedente, com participação de 70% (setenta por cento) e 30% (trinta por cento), respectivamente, no capital social da Cedente;

d) A Cessionária, na qualidade de credora fiduciária, autorizou a celebração da ACS e as cessões e transferências indicadas no item "c" acima;

e) Em 29 de julho de 2021, os Antigos Fiduciantes, a Securitizadora e a Cedente celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), para refletir as alterações no quadro societário da Cedente decorrentes da ACS;

f) As Partes desejam alterar o Contrato de Cessão para refletir as alterações decorrentes do Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e

g) Os termos definidos aqui utilizados (entendidos como aqueles iniciados em letra maiúscula e com contexto próprio) que não estejam expressamente definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Cessão ora aditado.

RESOLVEM as Partes celebram o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" ("Primeiro Aditamento"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas, observada a Condição Suspensiva (conforme definido abaixo).

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES

1.1. Em decorrência da formalização do Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as Partes resolvem alterar a Cláusula 5.4 do Contrato de Cessão para que passe a vigorar nos termos abaixo:

*"5.4. Alienação Fiduciária de Quotas: Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias aqui previstas, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, o Sr. Pedro e a **Novum Urbanismo Ltda.** - CNPJ nº 30.323.330/0001-89, na qualidade de sócios da Cedente, outorgaram à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme aditado."*

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

2.1. A eficácia do presente Primeiro Aditamento ficará condicionada à formalização e ao arquivamento da ACS na Junta Comercial do Estado do Ceará, nos termos do artigo 125 do Código Civil ("Condição Suspensiva").

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes do Contrato de Cessão que não foram expressamente alteradas pelo presente Primeiro Aditamento, aplicando-se, ainda, no que for cabível, ao presente Primeiro Aditamento, como se aqui estivessem transcritas, inclusive, mas sem limitação aquelas previstas nas Cláusulas Décima Quarta e Décima Quinta do Contrato de Cessão, desde que não conflitantes com os termos do presente Primeiro Aditamento.

3.2. Caso qualquer disposição deste Primeiro Aditamento venha a ser eventualmente considerada inválida ou nula, tal nulidade ou invalidez não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

E, por estarem justas e contratadas, o presente Primeiro Aditamento é celebrado eletronicamente pelas Partes e por 2 (duas) testemunhas, que o assinam de forma digital, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, e reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo/SP, 29 de julho de 2021.

[O final da página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura]

(Página de Assinaturas 1 de 2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em 29 de julho de 2021, entre a Forte Securitizadora S.A., a Novum Maracanaú Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., os Srs. Marcelo Batista de Castro, Roger Bezerra Lima Gradvohl, Pedro Saulo Linhares Teixeira Militão e Adalberto Mota Machado)

FORTE SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

Nome: Rodrigo Luiz Camargo Ribeiro
Cargo: Diretor

Nome: Julia Bernardi Nunes
Cargo: Procuradora

NOVUM MARACANAÚ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Cedente

Nome: Roger Bezerra Lima Gradvohl
Cargo: Sócio Administrador

Nome: Pedro Saulo Linhares Teixeira Militão
Cargo: Sócio

MARCELO BATISTA DE CASTRO
Fiador

KARINA MACHADO CASTRO
Outorga Uxória

ROGER BEZERRA LIMA GRADVOHL
Fiador

(Página de Assinaturas 2 de 2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em 29 de julho de 2021, entre a Forte Securitizadora S.A., a Novum Maracanaú Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., os Srs. Marcelo Batista de Castro, Roger Bezerra Lima Gradvohl, Pedro Saulo Linhares Teixeira Militão e Adalberto Mota Machado)

**PEDRO SAULO LINHARES TEIXEIRA
MILITÃO**
Fiador

ROSANA GARCIA RÊGO MILITÃO
Outorga Uxória

ADALBERTO MOTA MACHADO
Fiador

SANDRA MARIA DIAS MACHADO
Outorga Uxória

TETRA INCORPORAÇÕES LTDA.
Interveniente Anuente

Nome: Clóvis Napoleão Cabral Viana
Cargo: Sócio

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF: