

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

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

Na qualidade de fiduciante:

CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.470.338/0001-96, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul (“JUCERGS”) sob o NIRE 43.206.174.209, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social (“SPE” ou “Cedente”);

Na qualidade de fiduciário transferente:

EDSON FONSECA E SILVA, brasileiro, empresário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 140.331.516-72, portador da cédula de identidade nº MG – 78.980, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Marcly Guimarães Faria e Silva, empresária, com endereço comercial na rua Diógenes Nogueira, 11, 5º andar, Centro, Edifício Central Park 35680-040, Itaúna-MG (“Edson” ou “Cessionário”);

E, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente:

CAPA ENGENHARIA S/A, companhia fechada com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, salas 901, 902, 903, no bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.025.073/0001-20, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul (“JUCERGS”) sob o NIRE 43.300.051.684, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Capa Engenharia” ou “Interveniente”);

Anuente").

(a Cedente, o Cessionário e a Interveniente Anuente adiante denominados isoladamente, como "Parte" e, em conjunto e indistintamente, como "Partes").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) em 11 de julho de 2017, a Domus Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.372.647/0002-89, na qualidade de financiador ("Financiador") concedeu um financiamento imobiliário à Capa Engenharia para aplicação no desenvolvimento do empreendimento habitacional indicado no Anexo I da CCB, definida a seguir ("Empreendimento Alvo"), por meio da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 018 pela Fiduciante Capa Engenharia, em 11 de julho de 2017 e aditada em 28 de dezembro de 2017 a fim de alterar o endereço e o CNPJ/ME do Financiador e de retificar a titularidade dos imóveis objetos da Alienação Fiduciária de Imóveis ("CCB"), avalizada pelos Avalistas (conforme definidos na CCB);

b) em decorrência do Financiamento Imobiliário, a Capa Engenharia se obrigou, entre outras obrigações, a pagar aos investidores da CCB, por ocasião da emissão da CCB, os direitos creditórios presentes e futuros oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");

c) mediante a celebração, no dia 11 de julho de 2017, entre a Capa Engenharia, o Financiador, o Edson e os Avalistas do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Original"), o Financiador cedeu ao Edson a totalidade dos Créditos Imobiliários e consequentemente as garantias a eles atreladas;

d) em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Capa Engenharia por força da CCB, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento

dos Créditos Imobiliários, o pagamento das Despesas (conforme definidas na CCB) e os custos com a execução do Aval (abaixo definido) e das Garantias Reais (abaixo definidas) constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação ("Obrigações Garantidas"), foi prestado o aval pelos Avalistas, na forma do item 5.2. da CCB ("Aval");

e) também em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas pela Capa Engenharia, foram constituídas, pela Capa Engenharia (i) a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 111.271 e 111.276, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí – RS, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"); (ii) a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Cedente, de titularidade da Capa Engenharia e da LA - Lomando Aita Engenharia LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 87.811.477/0001-35 ("Lomando") ("Alienação Fiduciária de Quotas"); e (iii) a cessão fiduciária de recebíveis, nos termos deste *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*, ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Quotas, doravante denominadas de "Garantias Reais");

f) na presente data as Garantias Reais estão devidamente constituídas e registradas como previstas nos contratos originais, e as Partes têm interesse em aditar o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis para **liberar** parte dos Direitos Creditórios dados em garantia anteriormente e atualizar a lista de Direitos Creditórios que continuarão cedidos fiduciariamente;

g) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

h) Os termos utilizados no presente Aditivo e iniciados em letra maiúscula têm o mesmo significado a eles atribuído no original Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” (“Aditamento”), que será regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais aplicáveis.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem, de comum acordo, em razão do disposto acima, alterar o considerando “f”, bem como a cláusula 1.1. do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, que passam a vigor com a seguinte redação:

“f) em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foi constituída (i) a alienação fiduciária dos Imóveis objeto das matrículas nº 111.271 e 111.276, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí – RS, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel”), celebrado entre o Cessionário e a Capa Engenharia (“Alienação Fiduciária de Imóveis”); (ii) a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Cedente, de titularidade da Capa Engenharia e da LA - Lomando Aita Engenharia LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 87.811.477/0001-35 (“Lomando”) (“Alienação Fiduciária de Quotas”); e (iii) a presente cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, oriundos dos instrumentos de venda e compra das unidades autônomas do

empreendimento denominado "Life Park Colors", de propriedade da Capa Engenharia ("Direitos Creditórios"), conforme devidamente descritos e caracterizadas no Anexo A do presente Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo que apenas os Direitos Creditórios ali previstos serão considerados para fins da presente garantia ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Futuros" ou "Cessão Fiduciária", que quando mencionada em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, simplesmente as "Garantias Reais");"

"CLÁUSULA PRIMEIRA – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTROS DIREITOS

(...)

1.1. Pelo presente instrumento e em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas assumidas por sua controladora Capa Engenharia, nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931/04"), a Cedente, na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, se compromete a ceder e transferir fiduciariamente ao Cessionário, em garantia das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse direta, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições ("Cessão Fiduciária") os créditos descritos e caracterizados no Anexo A do presente Contrato, que engloba todos os recursos presentes e futuros, bem como quaisquer garantias, direitos e acréscimos relacionados aos instrumentos de venda e compra, todas de unidades autônomas do empreendimento denominado "Life Park Colors", de propriedade da Capa Engenharia ("Créditos Cedidos Fiduciariamente")."

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ratificações: Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do

Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis anteriormente firmado, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado, as quais, neste ato, ficam ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

3.2. Novação: O presente Aditamento não implica em novação das obrigações previamente estabelecidas, nos termos dos artigos 360 a 367 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA QUARTA – DO REGISTRO

4.1. A Cedente deverá providenciar às suas expensas, o registro do presente Aditamento nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de Porto Alegre –RS e Itaúna – MG. O Cedente enviará ao Cessionário evidência do registro em até 5 (cinco) dias da data do registro.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Este Aditamento constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

5.2. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

5.3. Qualquer alteração a este Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pelas Partes.

5.4. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

5.5. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será

sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

5.6. As Partes reconhecem este Aditamento como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos III, V e XII, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

5.7. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.8. Tendo em vista que a celebração do presente instrumento está ocorrendo durante a pandemia do coronavírus – Covid-19 ("Pandemia"), as Partes desde já declaram que a Pandemia, em nenhuma hipótese, poderá ser alegada por qualquer das Partes como (i) hipótese de caso fortuito e/ou força maior; e/ou (ii) fato imprevisível nos termos dos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil Brasileiro.

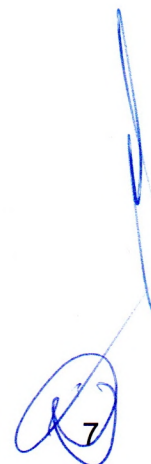
CLÁUSULA SEXTA – FORO

6.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

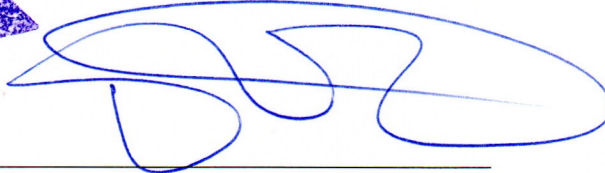
E por estarem assim justas e contratadas, firmam esta Cessão Fiduciária de Recebíveis em 03 (três) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 11 de maio de 2020.
(assinaturas nas próximas páginas)




7

(Página de assinatura 1/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado, em 11 de maio de 2020, entre a Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., o Edson Fonseca e Silva e a Capa Engenharia S/A).



CAPA INCORPORADORA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.
Cedente

3º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE
Rua Gen. Câmara, 388 - Centro - CEP 90010-230 - Porto Alegre - RS - Fone: 3221-5477 / 3221-5226
Tabelião - JACY FRANCO MOREIRA IBIAS

Reconheço por AUTENTICIDADE as assinaturas de **CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT** e **VANDERLEI EVANDRO TAMOSSO** por **CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA** Dou fé.
0455.01.2100001.08448 a 08449 [964]
Porto Alegre, 22 de julho de 2021
Em Testemunho da Verdade
Sandro Frantz Nunes - Escrivão Autorizado
Emolumentos: R\$15,60 + Selo digital: R\$2,80 - 10:04:06
1995644-30840-230

 C12687855

(Página de assinatura 2/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado, em 11 de maio de 2020, entre a Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., o Edson Fonseca e Silva e a Capa Engenharia S/A).



EDSON FONSECA E SILVA

Cessionário



(Página de assinatura 3/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado, em 11 de maio de 2020, entre a Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., o Edson Fonseca e Silva e a Capa Engenharia S/A).


CAPA ENGENHARIA S/A
Interveniente Anuente



TESTEMUNHAS:

Nome: RANIEL GONÇALVES PACHECO
CPF/ME nº: 648.112.476-04

Nome: _____
CPF/ME nº: _____

ANEXO A**Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente**

Nº ORDEM	UNIDADE	TORRE	CLIENTE	VALOR ATUALIZADO EM 31/01/2020
1	204	A	CESAR SANTIN	R\$ 229.467,72
2	212	A	LENIR ZIANI	R\$ 223.781,46
3	301	A	JAIRO FERREIRA GOMES	R\$ 237.603,79
4	403	A	BEATRICE CORREA	R\$ 285.019,83
5	411	A	FRANCISCA MARIA DA GRAÇA CEZAR ALVES	R\$ 80.392,90
6	412	A	LEONARDO BATISTA FRANCO	R\$ 84.708,24
7	501	A	DIOGO BRITTES DA LUZ	R\$ 207.072,08
8	502	A	EVERTON VARGAS DE MELO	R\$ 288.327,25
9	503	A	ANDERSON MICHAEL NOGUEIRA	R\$ 259.181,92
10	505	A	JULIO CESAR MACEDO	R\$ 254.287,76
11	508	A	CESAR SANTIN	R\$ 250.857,93
12	602	A	CLECIO CLAUDIO BRANDT	R\$ 290.716,53
13	611	A	CESAR SANTIN	R\$ 294.619,41
14	810	A	FABIO LEMOS DOS SANTOS	R\$ 310.259,72
15	812	A	GUILHERME GUTIERRES SUMAN	R\$ 245.325,17
16	1007	A	EDUARDO ANDREATA DE SOUZA	R\$ 267.990,20
17	1102	A	CLEBER FERNANDO STURMER	R\$ 303.562,96
18	1108	A	FABIO LEMOS DOS SANTOS	R\$ 226.815,79
19	1112	A	LEANDRO MULLER	R\$ 236.398,68
20	1207	A	IGOR PEREIRA DOS SANTOS	R\$ 296.890,99
21	1305	A	ANDERSON DIENSTBACH DE AZEVEDO	R\$ 261.848,96
22	1308	A	CESAR JAIMIR BARTH	R\$ 116.668,18
23	1311	A	FLAVIO MOISES GRIEBELER	R\$ 346.164,18

24	206	B	DIEGO CRISTIANO HORN	R\$ 277.790,37
25	209	B	ANTONIO MORES	R\$ 276.814,82
26	303	B	VANIA BORTOLINI	R\$ 308.612,85
27	309	B	JORGE CARLOS SCHEFFER	R\$ 254.179,74
28	502	B	GILCLEA LOPES GRANADA	R\$ 349.981,73
29	508	B	CESAR EDUARDO MOTTA VIANNA	R\$ 231.056,51
30	510	B	JOSE VIEIRA GOMES	R\$ 68.970,65
31	702	B	CLEIDE DA SILVA VESELY	R\$ 248.767,50
32	908	B	FRANCISCO LEONEL DISS DOS SANTOS	R\$ 254.179,74
33	1105	B	JADIR BERGONSI	R\$ 179.203,28
34	1106	B	CINTIA MERODE GERMANO	R\$ 249.797,48
35	1109	B	JOSNEIDE FREY	R\$ 259.114,12
36	1201	B	DIEGO STROHER	R\$ 185.095,87
37	1206	B	HALINE DE BORBA VARGAS	R\$ 309.775,53
38	1303	B	JONAS RODRIGUES	R\$ 340.042,44
39	1305	B	DIEGO CRISTIANO HORN	R\$ 283.887,82
40	206	C	ELOIZA DA SILVA MARTINS	R\$ 154.620,76
41	308	C	FERNANDA GEHM	R\$ 229.766,11
42	404	C	DIEGO PALIOSA	R\$ 281.296,63
43	410	C	JULIANA ROCHA VILLANOVA	R\$ 271.710,97
44	509	C	ABELMAIM ALESSANDRO DA SILVA	R\$ 123.314,61
45	510	C	FABRICIO DA SILVEIRA PRATES	R\$ 189.645,31
46	511	C	DIEGO RICARDO IEGGLE FRANCOSI	R\$ 271.710,97
47	608	C	ADRIANO PACK	R\$ 199.759,72
			TOTAL	R\$ 11.397.057,18