

São Paulo, 14 de dezembro de 2022.

À

CAPA ENGENHARIA S.A. (“denominada Devedora”)

CNPJ nº 90.025.073/0001-20

Rua Furriel Luiz Antonio Vargas, nº 250, 9º andar, Bela Vista

CEP 90.470-130 - cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul

At.: Vanderlei Evandro Tamiosso e/ou Carlos Alberto de Moraes Schettert

e-mail: vanderlei.nexgroup.com.br; schettert.nexgroup.com.br

À SPE:

CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.

CNPJ nº 12.470.338/0001-96

Rua Furriel Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903, no bairro Bela Vista

CEP 90.470-130 - cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

At.: Vanderlei Evandro Tamiosso e/ou Carlos Alberto de Moraes Schettert

e-mail: vanderlei.nexgroup.com.br; schettert.nexgroup.com.br

Aos Avalistas:

NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 13.062.866/0001-79

Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250, andar 9, sala 901

CEP 90.470-130 - cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

At.: Vanderlei Evandro Tamiosso e/ou Carlos Alberto de Moraes Schettert

e-mail: vanderlei.nexgroup.com.br; schettert.nexgroup.com.br

CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT

CPF/ME nº 173.250.300-10

Com cópia para sua cônjuge MARIA CONCEIÇÃO SÁ E SOUSA SCHETTERT, CPF/ME nº 254.736.030-68

Rua Carlos Trein Filho, 618, apartamento 701, Bairro Auxiliadora

CEP 90450-120 - - cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul

e-mail: schettert.nexgroup.com.br

Este documento foi assinado digitalmente por Daniela Angela Rodrigues e Marcos Ribeiro Do Valle Neto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 8DF9-E8F8-881A-39EB.

VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO

CPF/ME nº 516.553.140-68

Com cópia para sua cônjuge SIMONE DOS SANTOS TAMIOSSO, CPF nº 741.308.389-20

Rua Tomás Gonzaga, 900, apartamento 404, bloco 1, Bairro Boa Vista

CEP 91340-480 – na cidade de Porto Alegre e estado do Rio Grande do Sul

e-mail: vanderlei.nexgroup.com.br

A (i) Capa Engenharia S.A, (ii) Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., (iii) Nex Group Participações S.A., (iv) Carlos Alberto de Moraes Schettert, (v) Vanderlei Evandro Tamiosso quando em conjunto, denominadas “**NOTIFICADAS**”.

Com Cópia para o **Agente Fiduciário**:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME sob o n  15.227.994.0004-01

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto, 1401

CEP 04534-002, São Paulo, Estado de São Paulo

At. Matheus Gomes Faria/ Pedro Paulo Farne d'Amoed Fernandes de Oliveira / Renato Penna

Magoulas Bacha / Rinaldo Rabello

e-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br; rinaldo@simplificpavarini.com.br;

renato@simplificpavarini.com.br

Via física postal

Via digital por e-mail

Referente aos inadimplementos da Devedora no âmbito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93  e 94  Séries da 1  Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“Emissão de CRI”)

Prezados Senhores,

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n  2894, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ N /ME sob o n  09.304.427/0001-58, (“Securitizadora”) neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes infra signatários, na qualidade de Securitizadora da Emissão de CRI, vem por meio desta, **NOTIFICAR** a Capa Engenharia S.A., a **Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE LTDA** e os **Avalistas** com cópia para o **Agente Fiduciário**, nos termos adiante expostos.

1. Fazendo referência (i) à Cédula de Crédito Bancário nº 018 (“CCB”), emitida pela **Devedora** em 11 de julho de 2017, na sua forma aditada; (ii) ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 11 de maio de 2020, na sua forma aditada, por meio do qual a CCB foi cedida à **Securizadora**; (iii) ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão da Securizadora (“Termo de Securitização” e “Emissão de CRI”) e (iv) aos demais Documentos da Operação. E, ainda, em especial, os termos da ata de Assembleia Especial de Investidores realizada no dia 15 de setembro de 2022, pela qual o Titular de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, deliberou por não declarar o vencimento antecipado da CCB e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 7.1. (a) da CCB e 8.2. do Termo de Securitização, tendo concedido prazo complementar de 60 dias para o cumprimento de determinadas obrigações pecuniárias e não pecuniárias pela **Devedora, conforme especificadas abaixo**;
2. Conforme Assembleia Especial de Investidores (“AEI”), realizada em 15 de setembro de 2022, restou determinado que o Pagamento de Juros referente aos meses de março de 2022 a agosto de 2022 deveriam ser realizados com recursos próprios das **Notificadas** em até 60 dias a contar da data de instalação da referida assembleia;
3. Entretanto, as **Notificadas**, até a presente data, não realizaram o aporte na conta do Patrimônio Separado do CRI para o devido pagamento dos Juros em atraso e encargos dos meses acima citados;
4. Outrossim, após a mencionada AEI, também não houve o pagamento dos juros de setembro/2022 a novembro/2022;
5. Em 01 de dezembro de 2022 deveria ter ocorrido a quitação total da operação, o que importava na referida data em **R\$ 29.116.748,66 (vinte e nove milhões, cento e dezesseis mil, setecentos e quarenta e oito reais e sessenta e seis centavos)**, valor este que também não foi quitado pelas **Notificadas**.
6. Ademais, além dos descumprimentos de natureza pecuniária citados acima, também houve descumprimentos de natureza não pecuniária pelas **Notificadas**, visto que até a presente data não houve apresentação perante à Securizadora, dos documentos indicados no Anexo I da presente, bem como seus respectivos registros nos órgãos e Cartórios competentes;
5. Nesse sentido, e por todo o exposto, é o presente para **NOTIFICAR** V.Sa., com cópia para o **Agente Fiduciário**, para:

- I) determinar e requerer que as **Notificadas**, realizem o aporte no valor de **R\$ 30.029.413,79 (trinta milhões, vinte e nove mil, quatrocentos e treze reais e setenta e nove centavos)**, relativo à obrigação pecuniária quanto à Quitação da CCB e dos CRI, vencidos e não pagos no dia 01 de dezembro de 2022, o que deverá ser acrescido dos encargos moratórios até a data do efetivo pagamento, adiante indicados;
- II) determinar que sobre o valor devido e não pago, acresçam os Encargos Moratórios (termo definido na Cláusula 4, subitem 4.1 da CCB), ou seja, a incidência “sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, além da Remuneração prevista na cláusula 1.2 da CCB, a multa de 2% (dois por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias”;
- III) o cumprimento do quanto previsto nos itens I e II acima, **no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data dessa Notificação**.
- IV) determinar e requerer que as **Notificadas**, realizem, no prazo de até **15 (quinze) dias corridos contados do recebimento dessa Notificação**, a apresentação dos instrumentos relacionados pelo **Agente Fiduciário**, que ora seguem retratados no Anexo I.

6. Cumpre-nos ressaltar que o descumprimento de obrigações pelas **Notificadas** incorrerão nas sanções previstas na CCB e nos Documentos da Operação, inclusive encargos moratórios previstos na Cláusula 4 da CCB, a qual incorrerá independente de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, exigíveis pelo período que decorrer da data da mora até a efetiva liquidação da dívida (“Encargos Moratórios”), não obstante a adoção das medidas administrativas e judiciais aplicáveis.

7. Os termos iniciados em letras maiúsculas, utilizados neste instrumento, que não estiverem aqui definidos, têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação.

Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemos.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

ANEXO I DA NOTIFICAÇÃO DE 06 DE DEZEMBRO DE 2022

Documentos pendentes de apresentação em vias registradas

EMIÇÃO	SÉRIE	DOCUMENTO	FORMALIZAÇÃO	ESTADO	CIDADE
1	93	ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 1º ADITAMENTO (EDSON)	RGI	RIO GRANDE DO SUL	GRAVATAÍ
1	93	ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 1º ADITAMENTO (EDSON)	Matrícula	RIO GRANDE DO SUL	GRAVATAÍ
1	93	ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 2º ADITAMENTO	RGI	-	
1	93	ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 2º ADITAMENTO	Matrícula	-	
1	93	CONTRATO DE CESSAO E PROMESSA DE CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS EM GARANTIA COM CONDICAO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENCAS (NOVA CESSAO - CRI BELVEDERE)	RTD	SÃO PAULO	SÃO PAULO
1	93	ALIENACAO FIDUCIARIA DE BENS IMOVEIS EM GARANTIA COM CONDICAO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENCAS (NOVA ALIENACAO 2 - CRI BELVEDERE)	RGI	-	
1	93	ALIENACAO FIDUCIARIA DE BENS IMOVEIS EM GARANTIA COM CONDICAO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENCAS (NOVA ALIENACAO 2 - CRI BELVEDERE)	Matrícula	-	
1	93	ALIENACAO FIDUCIARIA DE BENS IMOVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENCAS (IMOVEL 1)	RGI	-	

Este documento foi assinado digitalmente por Daniela Angela Rodrigues e Marcos Ribeiro Do Valle Neto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 8DF9-E8F8-881A-39EB.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/8DF9-E8F8-881A-39EB> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8DF9-E8F8-881A-39EB



Hash do Documento

BB09BE6E5A75B991322E570C5C1D1EBC3F6BDAF4CAD3528238B3EEEB52606536

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/12/2022 é(são) :

- Daniela Angela Rodrigues (Signatário - Habitasec Securitizadora S.A.) - 277.178.668-03 em 14/12/2022 17:58 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Marcos Ribeiro Do Valle Neto (Signatário - Habitasec Securitizadora S.A.) - 308.200.418-07 em 14/12/2022 16:00 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

