### PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

## I – PARTES

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

Na qualidade de fiduciante:

**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/MF sob o nº 90.025.073/0001-20, com seus atos societários arquivados na JUCERGS sob o NIRE 43.300.051.684, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Fiduciante” ou “Devedora”);

Na qualidade de fiduciária subrogada:

**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, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

Na qualidade de fiduciário transferente:

**EDSON FONSECA E SILVA**, brasileiro, empresário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) 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 30680-040, Itaúna-MG (“Edson” ou “Investidor”);

e, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente:

**NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 901, no bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.062.866/0001-79, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Avalista I”);

**CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**, casado brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob o nº 173.250.300-10, portador do documento de identidade nº 9008239932 SSP/RS, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, estado de Porto Alegre, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 901 (“Avalista II”);

**VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO**, casado, brasileiro, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 516.553.140-68, portador da cédula de identidade nº 3030314037 SSP/RS, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, estado de Porto Alegre, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 901 (“Avalista III” e, quando em conjunto com o Avalista I e com o Avalista II, simplesmente “Avalistas”)

(a Fiduciante, a Fiduciária, o Edson e os Avalistas adiante denominados isoladamente, como “Parte” e, em conjunto e indistintamente, como “Partes”).

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. a Fiduciante contratou com o Investidor, nos termos dos artigos 22, §1º, I, e 38 da Lei nº 9.514/1997 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro (no que for aplicável) a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 111.271 e 111.276, registradas no Ofício de Registro de Imóveis de Gravataí/RS , conforme os termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis datado de 11 de julho de 2017 ora objeto do Primeiro Aditamento, o qual é assinado em conexão com o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), por meio do qual o Investidor cedeu à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários e consequentemente as garantias atreladas;
2. em 11 de julho de 2017, a Domus Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/000-89, na qualidade de financiador (“Financiador”) concedeu um financiamento imobiliário à Fiduciante 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, aditada em 28 de novembro de 2017 a fim de alterar o endereço e o CNPJ do Financiador e de retificar a titularidade dos imóveis objetos da Alienação Fiduciária de Imóveis (“CCB”), avalizada pelos Avalistas;
3. em decorrência do Financiamento Imobiliário, a Fiduciante se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao credor 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”);
4. mediante a celebração, no dia 11 de julho de 2017, entre a Fiduciante, o Financiador, o Edson e os Avalistas do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Original”), o Financiador cedeu ao Edson a totalidade dos Créditos Imobiliários e consequentemente as garantias a eles atreladas;
5. Neste sentido, na presente data, o Edson, a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas firmaram o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), por meio do qual o Edson cedeu à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários e consequentemente as garantias atreladas;
6. em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante por força da CCB, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, o pagamento das despesas (conforme definidas nos documentos da Operação) 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”);
7. também em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas pela Fiduciante, foram constituídas, pela Fiduciante (i) a alienação fiduciária dos imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.338/0001-96 (“SPE”), de titularidade da Fiduciante e da LA - Lomando Aita Engenharia LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.811.477/0001-35 ("Lomando") (“Alienação Fiduciária de Quotas”); e (iii) a cessão fiduciária de recebíveis, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, (“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”);
8. na presente data as Garantias Reais estão devidamente constituídas e registradas como previstas nos contratos originais, e as Partes têm interesse em aditar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel de modo a que a Securitizadora sub-rogue o Edson, na qualidade de Fiduciário do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, adquirindo a Securitizadora, em razão da referida sub-rogação, todos os direitos e obrigações que, até a presente data, eram outorgados, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ao Edson;
9. 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;
10. Os termos utilizados no presente Aditivo e iniciados em letra maiúscula têm o mesmo significado a eles atribuído no original Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças.

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

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DA SUBROGAÇÃO**

1.1. Pelo presente Aditamento, resolvem as Partes fazer constar que, a partir da presente data, a Securitizadora passa a ser a única e legítima fiduciária da Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel datado de 11 de julho de 2017, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações que, até a presente data, eram outorgados pelo Contrato de Alienação Fiduciária ao Edson.

1.1.1. Em razão do disposto na Cláusula 1.1, acima, a Securitizadora passa a ser, a partir da presente data, a única e legítima titular da propriedade resolúvel e da posse indireta do Imóvel, conforme definidos no Contrato de Alienação de Imóvel.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES**

2. Ademais, as Partes resolvem, de comum acordo, em razão das alterações trazidas à Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária sobre coisa imóvel, pela Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, e de entendimentos entre as partes, acrescentar as seguintes cláusulas ao original Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, com a seguinte redação:

Cláusula Quarta: Mora e Inadimplemento:

...

4.6.3. Tendo em vista o acréscimo do art. 26-A à Lei nº 9.514/97, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do parágrafo terceiro do artigo 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

Cláusula Quinta – Leilões Públicos Extrajudiciais

5.1. ...

d) os Leilões Públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação ocorrerá, no máximo, 30 (trinta) dias da data de averbação da consolidação da titularidade do domínio dos Imóveis em nome da Fiduciária.

f) nos termos do art. art. 26, § 3º A e B, da Lei nº 9.514/97, as Partes estabelecem que se após duas tentativas malsucedidas da comunicação prevista na alínea “d” supra, houver suspeita de ocultação proposital da Fiduciante e/ou de quaisquer dos destinatários da intimação, poderá ser feita a intimação a qualquer membro da família e/ou pessoa componente do grupo econômico da Fiduciante. Poderá ainda, nesta situação, ser intimado qualquer vizinho da Fiduciante e/ou dos destinatários da intimação, de que, no próximo dia útil, o responsável pelo ato de intimação retornará ao endereço do imóvel a fim de efetuar a intimação da Fiduciante e/ou dos demais destinatários da intimação, com hora certa. Caso o endereço de intimação seja condomínio edilício ou outras espécies de conjunto imobiliário com controle de acesso, a referida intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondências.

g) nos termos do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97 as datas, horários e locais dos Leilões Públicos serão comunicados à Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do presente Contrato, incluindo eventual endereço eletrônico, com 2 (dois) dias de antecedência.

5.1-A Direito de Preferência: Conforme estabelecido no parágrafo 2º - B da do artigo 27 da Lei nº 9514/97 deverá ser respeitado o direito de preferência da Fiduciante no procedimento de leilão extrajudicial, para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao da dívida, somado aos encargos e despesas previstas na cláusula 5.2, , incumbindo também à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive custas e emolumentos. Exercendo a Fiduciante o direito de preferência na aquisição do Imóvel, deverá a Fiduciária devolver a posse do Imóvel à Fiduciante, no prazo de até [-] ([-]) dias, contados da data em que for comprovado o pagamento dos valores da dívida, encargos e despesas mencionados na cláusula 5.2.

6.1.1. Em observância ao art. 24, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, as Partes estabelecem que na hipótese de o valor convencionado na Cláusula 6.1 ser inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto de transmissão inter vivos – ITBI, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RATIFICAÇÕES**

3.1. Ratificações: Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 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. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças”

4.2. A Fiduciante obriga-se, às suas expensas, a apresentar à Fiduciária no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de assinatura deste instrumento, o comprovante da prenotação deste Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças e em 30 (trinta) dias desta data, exemplar deste instrumento com a respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, podendo tal prazo de 30 (trinta) dias ser automaticamente prorrogado por igual período, por uma única vez, desde que sejam comprovados, cumulativamente: (i) o cumprimento tempestivo de todas as exigências eventualmente impostas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; e (ii) a manutenção da averbação do contrato original na matrícula do Imóvel.

4.2.1. Na hipótese de não ser comprovado pela Fiduciante o registro do presente no prazo acima estipulado, a Fiduciária poderá promover tal registro, imputando à Fiduciante as despesas inerentes ao ato.

4.3. São concedidos pela Fiduciante, ainda, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, poderes à Fiduciária para o fim específico de rerratificar o presente instrumento no que disser respeito a qualquer exigência por parte do Registro de Imóveis ou das Repartições Públicas federais, estaduais e municipais, para os fins de registro deste Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam esta Alienação Fiduciária de Imóvel em 07 (sete) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, [-]de [-] de 2020.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(páginas de assinatura nas páginas a seguir)

*(Página de assinatura do 1/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado, em [-] de [-] de 2020, entre a Capa Engenharia S/A, Habitasec Securitizadora S.A., o Edson Fonseca e Silva, Nex Group Participações S.A., Carlos Alberto Moraes Schettert e Vanderlei Evandro Tamiosso).*

|  |
| --- |
| **CAPA ENGENHARIA S/A**  *Fiduciante* |

*(Página de assinatura do 2/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado, em [-] de [-] de 2020, entre a Capa Engenharia S/A, Habitasec Securitizadora S.A., o Edson Fonseca e Silva, Nex Group Participações S.A., Carlos Alberto Moraes Schettert e Vanderlei Evandro Tamiosso).*

|  |
| --- |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  *Fiducária subrogada* |

*(Página de assinatura do 3/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado, em [-] de [-] de 2020, entre a Capa Engenharia S/A, Habitasec Securitizadora S.A., o Edson Fonseca e Silva, Nex Group Participações S.A., Carlos Alberto Moraes Schettert e Vanderlei Evandro Tamiosso).*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **EDSON FONSECA E SILVA**  *Fiduciário transferente*   |  | | --- | | **NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A**  *Avalista I* |  |  | | --- | | **CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**  *Avalista II* |  |  | | --- | | **VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO**  *Avalista III* | |

Testemunhas:

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