### SEGUNDO 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 Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.338/0001-96, com seus atos societários arquivados na JUCERGS sob o NIRE 43.206.174.209, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Fiduciante”);

Na qualidade de fiduciária:

**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”);

e, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

**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

**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 (“Capa Engenharia” ou “Devedora” e, quando em conjunto com o Investidor, denominados de “Intervenientes Anuentes”);

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

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. em 11 de julho de 2017 a Cedente, o Edson e a Devedora celebraram o *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (“*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*”)*, conforme aditado em [-] de 2020, por meio do qual a Cedente cedeu fiduciariamente ao Investidor a totalidade (i) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do empreendimento Life Park Colors, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, bem como (ii) da conta vinculada onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos doContrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantias decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 018, emitida pela Devedora e avalizada pelos Avalistas (“CCB”) em 28 de novembro de 2017, por meio da qual a Domus Companhia Hipotecária, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21.940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 10.372.647/0001-06 (“Domus”), concedeu um financiamento imobiliário à Devedora (“Financiamento Imobiliário”), para aplicação no desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais descrito no Anexo I da CCB;
2. na presente data, as Partes têm interesse em aditar o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de modo a que a Securitizadora sub-rogue o Investidor, na qualidade de Cessionário do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, ao Investidor;
3. na presente data, as Partes resolvem, ainda, incluir a Cessionária para realizar as atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como a possibilidade da Cessionária contratar um servicer de sua preferência para tal função;
4. 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.

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

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**
   1. Termos Definidos: Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES**
   1. Aditamento: Pelo presente Aditamento, resolvem as Partes fazer constar que, a partir da presente data, a Securitizadora passa a ser a única e legítima cessionária fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações que, até a presente data, eram outorgados pelo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ao Edson.
      1. Em razão do disposto na Cláusula 2.1, acima, a Securitizadora passa a ser, a partir da presente data, a única e legítima titular da propriedade resolúvel Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
   2. Considerando o acima exposto, resolvem alterar a cláusula 1.5. do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, que passa a viger com a seguinte redação:

*“1.5. A Cedente, desde já, assegura e obriga-se a creditar/depositar a totalidade dos recursos relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente na conta corrente nº [-], agência [-], do Banco [-], de titularidade do Cessionário (“Conta Centralizadora”). Assim, no prazo de até 60 (sessenta) dias constados desta data, a Cedente se obriga a notificar os adquirentes das unidades autônomas para que efetuem os depósitos na Conta Centralizadora, bem como deverá, no prazo de até 90 (noventa) dias contados desta data, entregar ao Cessionário cópia das referidas notificações com o devido aviso de recebimento.*

*1.5.1. A partir da celebração deste Contrato, a Cedente deverá incluir em todos os boletos de pagamento que forem emitidos contra os adquirentes, para o pagamento dos Créditos Cedidos, a indicação da Conta Centralizadora como a conta para qual os pagamentos deverão ser realizados, bem como indicar que o crédito foi cedido fiduciariamente.”*

* 1. As Partes resolvem incluir a cláusula 1.11. no Contrato de Cessão Fiduciária, que passa a viger com a seguinte redação:

“*1.11. A gestão financeira e as atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão, a partir da celebração deste instrumento, exercidas pela Cessionária, devendo esta e/ou servicer por ela contratado, tomar todas as medidas legais necessárias para a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo cobrança judicial junto aos adquirentes, bem como para iniciar qualquer procedimento referente as unidades autônomas para garantir o pagamento do Créditos Cedidos Fiduciariamente pelo adquirentes, às exclusivas expensas da Cedente.*

*1.11.1. A fiscalização da gestão financeira será realizada pela Cessionária e/ou servicer por ela contratado, que será responsável por fiscalizar se a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente está sendo realizada conforme os respectivos contratos de venda e compra, notadamente em relação ao valor das prestações mensais, principal, juros remuneratórios, periodicidade, datas de vencimento, dentre outros, bem como se a arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta da Centralizadora correspondente à sua cobrança.*

*1.11.2. Para a efetivação da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente pela Cessionária, a Cedente se compromete a entregar à Cessionária via original de todos os Contratos de Venda e Compra e seus aditamentos, bem como quaisquer documentos necessários para a plena gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente a serem solicitados pela Cessionária e/ou servicer*, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de solicitação nesse sentido*.*

*1.11.3. Todos os custos relacionados com o servicer contratado pela Cessionária para gestão financeira dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será de obrigação exclusiva da Cedente, devendo reembolsar tais custos à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação pela Cessionária nesse sentido.*

* 1. Por fim, resolvem alterar a planilha com a descrição dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a qual passa a viger com a redação do Anexo I ao presente aditamento.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RATIFICAÇÕES**

3.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, incluindo os seus anexos, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo a qualquer título.

3.2. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

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

3.4. O presente Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

3.5. Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Aditamento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO**

4.1. Registro: A Cedente deverá providenciar às suas expensas, o registro do presente Aditamento nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do local de domicílio das Partes, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar da data de assinatura deste instrumento, prorrogáveis, por 5 (cinco) dias, na hipótese da Fiduciante comprovar estar cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas pelo Cartório competente.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam este Aditamento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, [-] de [-] de 2020.

*(Página de assinatura do 1/4 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado, em [-] de* [-] *de 2020, entre a Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., Habitasec Securitizadora S.A., o Edson Fonseca e Silva e a Capa Engenharia S/A).*

|  |
| --- |
| **CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.**  *Fiduciante* |

*(Página de assinatura do 2/4 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado, em [-] de* [-] *de 2020, entre a Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., Habitasec Securitizadora S.A., o Edson Fonseca e Silva e a Capa Engenharia S/A).*

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

*(Página de assinatura do 3/4 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado, em [-] de* [-] *de 2020, entre a Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., Habitasec Securitizadora S.A., o Edson Fonseca e Silva e a Capa Engenharia S/A).*

|  |
| --- |
| **EDSON FONSECA E SILVA**  *Interveniente Anuente* |

*(Página de assinatura do 4/4 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado, em [-] de [-] de 2020, entre a Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., Habitasec Securitizadora S.A., o Edson Fonseca e Silva e a Capa Engenharia S/A).*

|  |
| --- |
| **CAPA ENGENHARIA S/A**  *Interveniente Anuente* |

Testemunhas:

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

**ANEXO I**

*[Comentário Navarro: Aguardando envio da planilha atualizada para revisão/consolidação]*

**CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE**