### 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**, sociedade anônima, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) 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, doravante denominada “Fiduciante” ou “Devedora”;

Na qualidade de fiduciária sub-rogada:

**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/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Fiduciária” ou “Securitizadora”;

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 30680-040, Itaúna-MG, doravante denominado “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/ME sob o nº 13.062.866/0001-79, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, doravante denominada “Avalista I”;

**CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 173.250.300-10, portador do documento de identidade nº 9008239932 SSP/RS, casado pelo regime de comunhão universal de bens com **MARIA CONCEIÇÃO SÁ E SOUSA SCHETTERT**, brasileira, casada pelo regime de comunhão universal de bens, no dia 03/07/1976, economista, inscrita no CPF/ME sob nº 254.736.030-68, carteira de identidade nº 2008262657, expedida pela SSP/RS, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 618, apartamento 701, Bairro Auxiliadora, CEP 90450-120 (“Maria”)doravante denominado “Schettert” ou “Avalista 2”;

**VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO**, brasileiro, economista, inscrito no CPF/ME sob o nº 516.553.140-68, portador da cédula de identidade nº 3030314037 SSP/RS, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com **SIMONE DOS SANTOS TAMIOSSO**, brasileira, técnica judiciária do TRT 4, inscrita no CPF/ME sob nº 741.308.389-20 , carteira de identidade nº 3087993361, expedida pela SJS/RS, ambos residentes e domiciliados na Rua Tomás Gonzaga, 900, apartamento 404, bloco 1, Bairro Boa Vista, Porto Alegre- RS, CEP 91340-480 (“Simone”), doravante denominado “Tamiosso” ou “Avalista 3” e quando mencionado em conjunto com a Avalista 1 e com o Avalista 2, 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 EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, instituição financeira, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Avenida Barão de Studart, nº 2360, Aldeota, Sala 505 e 506, CEP 60120-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.372.647/0002-89, 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 pela primeira vez em 28 de novembro de 2017 e pela segunda vez na presente data (“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/ME 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/ME 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; e
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.

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES** 
   1. Os termos utilizados no presente PrimeiroAditamento, 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 Alienação Fiduciária de Imóveis e no Termo de Securitização.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA – DA SUBROGAÇÃO**
   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, avaliado em R$ [...] com base no Laudo de Avaliação de [...] de [...] de [...], sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações que, até a presente data, eram outorgados pelo Contrato de Alienação Fiduciária 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 e da posse indireta do Imóvel, conforme definidos no Contrato de Alienação de Imóvel.
3. **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES** 
   1. 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 30 (trinta) 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.”*

1. **CLÁUSULA QUARTA – DAS RATIFICAÇÕES** 
   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.
   2. Novação: O presente Aditamento não implica em novação das obrigações previamente estabelecidas, nos termos dos artigos 360 a 367 do Código Civil Brasileiro.
2. **CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO** 
   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”
   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, (ii) a manutenção da averbação do contrato original na matrícula do Imóvel e (iii) averbação da consolidação da titularidade do domínio dos Imóveis em nome da Fiduciária na matrícula do imóvel.
      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.
   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, 11de maio de 2020.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(páginas de assinatura nas páginas a seguir)

*(Página de assinatura 1/5 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado, em 11 de maio 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, a Maria Conceição Sá Sousa Schettert, Vanderlei Evandro Tamiosso e a Simone dos Santos Tamiosso).*

|  |
| --- |
| **CAPA ENGENHARIA S/A**  *Fiduciante* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

*(Página de assinatura 2/5 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado, em 11 de maio 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, a Maria Conceição Sá Sousa Schettert, o Vanderlei Evandro Tamiosso e a Simone dos Santos Tamiosso).*

|  |
| --- |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  *Fiducária* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

*(Página de assinatura 3/5 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado, em 11 de maio 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, Maria Conceição Sá e Sousa Schettert, Vanderlei Evandro Tamiosso e Simone dos Santos Tamiosso).*

|  |
| --- |
| **EDSON FONSECA E SILVA**  Investidor |

*(Página de assinatura 4/5 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado, em 11 de maio 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, Maria Conceição Sá e Sousa Schettert, Vanderlei Evandro Tamiosso e Simone dos Santos Tamiosso).*

|  |
| --- |
| **NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A.**  Avalista 1 |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

*(Página de assinatura 5/5 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado, em 11 de maio 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, a Maria Conceição Sá e Sousa Schettert, Vanderlei Evandro Tamiosso e Simone dos Santos Tamiosso).*

|  |
| --- |
| **CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**  Avalista 2 |

|  |
| --- |
| **MARIA CONCEIÇÃO SÁ E SOUSA SCHETTERT**  (Cônjuge) |

|  |
| --- |
| **VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO**  Avalista 3 |

|  |
| --- |
| **SIMONE DOS SANTOS TAMIOSSO**  (Cônjuge) |

**TESTEMUNHAS:**

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