**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**DE BENS IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

1. **PARTES**

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), as partes:

**CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE V SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250, sala 903, Bela Vista, CEP 90470-130, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.546/0001-95, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante”),

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**,sociedade por ações, 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”, “Securitizadora”, ou “Credora” e, quando em conjunto com a Fiduciante, doravante denominadas, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”);

E ainda com o interveniente anuente:

**CAPA ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 – salas 901, 902 e 903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.025.073/0001-20, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Capa Engenharia” ou “Devedora”);

**CONSIDERANDO QUE:**

1. Em 11 de julho de 2017, a Capa Engenharia, emitiu em favor da **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, instituição financeira, com filial na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Avenida Barão de Studart, nº 2360, Aldeota, Salas 505 e 506, CEP 60120-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.372.647/0002-89 (“Financiadora”), a Cédula de Crédito Bancário nº 018 (“CCB”), com valor, na data de emissão, de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) (“Valor da CCB”), para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo descritos no Anexo I da CCB, avalizada pelos Avalistas, conforme aditada pela primeira vez em 28 de novembro de 2017;
2. em decorrência do Financiamento Imobiliário, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Financiadora, 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”);
3. em 11 de julho de 2017, a Devedora, o Sr. **EDSON FONSECA E SILVA**, casado, brasileiro, inscrito no CPF/ME sob o nº 140.331.516-72, portador da cédula de identidade nº MG – 78.980, com endereço comercial na Cidade de Itaúna, Estado de Minas Gerais, na Rua Diógenes Nogueira, 11, 5º andar, Centro, CEP 35680-040 (“Sr. Edson”), e os Avalistas, celebraram o “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, por meio do qual a Financiadora cedeu ao Sr. Edson a totalidade dos Créditos Imobiliários, momento em que o Sr. Edson passou a ser titular de todos os direitos e obrigações decorrentes da CCB e beneficiário de todas as garantias vinculadas a este título, de modo que as referências à Financiadora existentes na CCB, passaram a ser aplicados ao Cessionário (“Contrato de Cessão 1”);
4. em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora 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 (conforme definido na CCB) e das Garantias Reais (conforme definidas na CCB) constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação, foi celebrado em 15 de outubro de 2021 o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantias e Outras Avenças (“Contrato de Alienação Fiduciária” e “Alienação Fiduciária”, respectivamente;
5. foi celebrado em 11 de maio de 2020 o Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Liberação de Garantias, Assunção de Obrigações e Outras Avenças (“Contrato de Liberação de Garantias”), por meio do qual foi liberada parte dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente em garantia da CCB, avaliados em R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) naquela data, para que fossem utilizados como garantia na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 98ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. (antiga denominação da Virgo Companhia de Securitização) (“CRI Belvedere”);
6. em 11 de maio de 2020, o Sr. Edson celebrou com a Credora, com interveniência da Devedora e dos Avalistas, o “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, por meio do qual o Sr. Edson cedeu à Credora a totalidade dos Créditos Imobiliários, momento em que a Credora passou a ser titular de todos os direitos e obrigações decorrentes da CCB e beneficiária de todas as garantias vinculadas a este título, de modo que as referências ao Sr. Edson existentes na operação passaram a ser aplicados à Credora (“Contrato de Cessão 2”);
7. a Credora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”) para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural e Outras Avenças” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado, em 11/05/2020, entre a Credora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, Conjunto, 1401, CEP 04534-002 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme aplicável;
8. a Credora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
9. a CCI foi vinculada ao certificado de recebíveis imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Credora (“CRI”) emitidos de acordo com “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” (“Termo de Securitização”), celebrado, em 11/05/2020, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
10. a Emitente e os Avalistas solicitaram à Credora um ajuste no fluxo de pagamentos das parcelas devidas nos termos da CCB, de forma a condizer com o seu fluxo de caixa e a Credora, nos termos do artigo 164 do Código Civil, aceitou a solicitação da Emitente e Avalistas, conforme aprovado pela Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Credora; Nota Pavarini: em que data?
11. as Partes celebraram em 18 de outubro de 2021 o Terceiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 018 (“Terceiro Aditamento à CCB”) para alterar o prazo da CCB, a Remuneração, o fluxo de pagamentos da Remuneração, incluir novas garantias e, para refletir essas alterações nos CRI, celebraram também, na mesma data, o Segundo Aditamento ao Termo de Securitização e diversos documentos, dentre eles o Contrato de Alienação Fiduciária ora aditado;
12. as Partes celebraram em 09 de maio de 2022 o Quarto Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 018 (“Quarto Aditamento à CCB”) para alterar determinadas características e, para refletir essas alterações nos CRI, deverão celebrar o Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização e diversos documentos, dentre eles o presente Contrato de Alienação Fiduciária ora aditado
13. as Partes acordaram que, a partir de março de 2022, os a Remuneração da CCB e, consequentemente, os Juros Remuneratórios dos CRI, e demais encargos da Operação, devem ser pagos com recursos próprios da Devedora, mediante depósito na Conta Centralizadora e os direitos creditórios devem ser utilizados para Amortização Extraordinária Compulsória do Valor Principal e o pagamento de custos e despesas, e consequentemente dos CRI;
14. não foram realizados alguns depósitos, com recursos próprios, pela Devedora, dos valores referidos no item (L) acima, estando a Devedora inadimplente para com essa obrigação;
15. Ainda, desejam as Partes aditar o Contrato de Alienação Fiduciária para ajustar as Obrigações Garantidas refletindo as modificações aprovadas na AGT e descrever os imóveis que foram objeto da Alienação Fiduciária;
16. 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, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Primeiro Aditamento”), o qual passará a ser regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**CLÁUSULA PRIMEIRA –TERMOS DEFINIDOS**

* 1. Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi dado nos Documentos da Operação, a saber (“Documentos da Operação”): **(a)** a CCB; **(b)** a Escritura de CCI; **(c)** o Contrato de Cessão 1 e o Contrato de Cessão 2; **(d)** o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 11/07/2017, e o contrato da Nova Cessão Fiduciária (em conjunto, simplesmente “Cessão Fiduciária”); **(e)** o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 11/07/2017, e os contratos das Novas Alienações Fiduciárias (“Alienações Fiduciárias”); **(f)** Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 11/07/2017 (“Alienação Fiduciária de Quotas”); **(g)** o Termo de Securitização; e (**h**) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.

**CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

* 1. Nos termos dos “Considerandos” acima, as Partes resolvem alterar a Cláusula 3 do Contrato de Alienação Fiduciária, que trata das características das Obrigações Garantidas, para refletir as alterações previstas no Quarto Aditamento à CCB, em relação aos períodos de aplicação das taxas de juros, passando a vigorar com a seguinte redação:

“

# *“3. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS*

***3.1.*** *Características dos Créditos Imobiliários: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na Cédula de Crédito Bancário nº 018, emitida pela Fiduciante em 11/07/2017, conforme aditada (“CCB”), na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728 e da Lei 9.514, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:*

1. ***Valor Principal:*** *em 09 de maio de 2022 o valor Principal é de R$27.590.133,68 (vinte e sete milhões, quinhentos e noventa mil, cento e trinta e três reais e sessenta e oito centavos) (“Valor Principal”);*
2. ***Data de emissão da CCB:*** *11/07/2017 (“Data de Emissão”);*
3. ***Data de vencimento da CCB:*** *01/12/2022 (“Data de Vencimento”);*
4. ***Prazo****: 1.969 (mil novecentos e sessenta e nove) dias partir da data de emissão da CCB;*
5. ***Remuneração****:* ***(a)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis até 11 de maio de 2020, exclusive;* ***(b)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 11 de maio de 2020, inclusive, até 07/06/2021;* ***(c)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir de 8 de junho de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive; e* ***(d)*** *variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;*
6. ***Saldo Devedor****: O saldo devedor da CCB será apurado pela Securitizadora, por meio de planilha de cálculo ou dos extratos de conta corrente mantidos pela Securitizadora, os quais serão parte integrante, complementar e inseparável da Cédula, observado que os cálculos realizados evidenciarão de modo claro e preciso o Valor Principal Atualizado, a parcela Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, se aplicável, observadas fórmulas de cálculo previstas na seção 4. Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Encargos” da CCB (“Saldo Devedor”);*
7. ***Encargos Moratórios****: (i) multa convencional, não compensatória, no montante de 2% (dois por cento) sobre o montante do débito apurado; (ii) juros moratórios, no montante correspondente a 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela parte credora; e (iii) reembolso de quaisquer despesas incorridas na cobrança do crédito,; e*
8. ***Pagamento da Remuneração:*** *Nos termos do Quarto Aditamento a CCB, a Remuneração**e demais encargos previstos na CCB,* devem ser pagos com recursos próprios da Devedora, mediante depósito na Conta Centralizadora;
9. *A Fiduciária, mensalmente, utilizará a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, oriundos dos pagamentos dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária, para realizar o pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória e*
10. ***Local de pagamento da dívida:*** *Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.”*

**2.2.** Ainda, nos termos dos “Considerandos” acima, as Partes resolvemdescrever as matrículas dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária, conforme abaixo, contemplando, inclusive, o valor de cada Imóvel e a porcentagem que o valor representa e garante as Obrigações Garantidas, de modo que o **Anexo 2.1** do Contrato de Alienação Fiduciária é alterado e passa a constar com a seguinte nova redação e informações, na forma do Anexo A ao presente Primeiro Aditamento:

**3***.* **CLÁUSULA TERCEIRA –** **RATIFICAÇÃO**

**3.1**. Todas as cláusulas não expressamente alteradas por este PrimeiroAditamento ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito.

**4. CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

**4.4.** 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.

**4.5.** As Partes reconhecem este PrimeiroAditamento 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.

**4.6.** EstePrimeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

**4.7.** As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Primeiro Aditamento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Primeiro Aditamento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Primeiro Aditamento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

**4.8.** Este Primeiro Aditamento produz efeitos para as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realize a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

**5. CLÁUSULA QUINTA– FORO**

**5.1.** 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 Primeiro Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [ -] de [-] de 2022.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinatura)*

*Página de assinatura 1/2 do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [ -] de maio de 2022)*

**CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE V SPE LTDA**

*Fiduciante*

|  |
| --- |
| Nome: Carlos Alberto de Moraes Schettert Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso |
| Cargo: Diretor Cargo: Diretor |

**CAPA ENGENHARIA S.A.**

*Interveniente Anuente*

|  |
| --- |
| Nome: Carlos Alberto de Moraes Schettert Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso |
| Cargo: Diretor Cargo: Diretor |

*(Página de assinatura 2/2 do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [ -] de maio de 2022)*

# HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

*Fiduciária*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Marcos Ribeiro do Valle Netto |  | Nome: [ ] |
| Cargo: Diretor |  | Cargo: [ ] |
|  |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Alexandra Martins CatoiraCPF/ME: 362.321.978-95 |  | Nome:João Vitor Monteiro Centeno RisquesCPF/ME: 127.343.757-88 |

**ANEXO A do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças**

***“Anexo 2.1***

*Ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 15 de outubro de 2021 (Página 1/2).*

|  |
| --- |
| ***QUADRO DESCRITIVO DO VALOR DOS IMÓVEIS*** |
| ***Loteamento Residencial Belvedere*** |
| ***MATRÍCULAS*** | ***CARTÓRIO***  | ***LOTE*** | ***QUADRA*** | ***ENDEREÇO*** | ***PERCENTUAL DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS*** | ***VALOR DE CADA IMÓVEL*** | ***VALOR PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL*** |
| *120.913* | *Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS* | *15* | *M* | *Rua 6046, nº 75* | *1,85%* |  *R$ 450.000,00*  |  *R$ 450.000,00*  |
| *120.914* | *Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS* | *16* | *M* | *Rua 6046, nº 65* | *1,85%* |  *R$ 450.000,00*  |  *R$ 450.000,00*  |
| *121.094* | *Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS* | *20* | *T* | *Rua Chácara das Nascentes, nº 526* | *1,85%* |  *R$ 450.000,00*  |  *R$ 450.000,00*  |
| *121.079* | *Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS* | *05* | *T* | *Rua Chácara das Nascentes, nº 376* | *1,85%* |  *R$ 450.000,00*  |  *R$ 450.000,00*  |
| *121.103* | *Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS* | *29* | *T* | *Rua 6051, nº 44* | *1,85%* |  *R$ 450.000,00*  |  *R$ 450.000,00*  |
| *TOTAL* |  |  |  |  |  |  *R$ 2.250.000,00*  |  *R$ 2.250.000,00*  |

***Anexo 2.1***

*Ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 15 de outubro de 2021 (Página 2/2).*