**TERCEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

**PARTES:**

**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/ME 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, doravante denominada “SPE” ou “Cedente”;

**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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto social, doravante denominada “Cessionária” ou “Credora”;

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 Enhenharia, 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 Cedente, 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 aplicadas 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 (“Operações Garantidas”), foi prestado o Aval e constituídas as Garantias Reais, dentre essas, o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, datado de 11/07/2017, conforme aditado e ora aditado novamente (“Contrato de Cessão Fiduciária”);
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 em outra operação de securitização com a Belvedere Administração de Valores Mobiliários Ltda (“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 aplicadas 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 [•]/[•]/[•], 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 Devedora 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 atual fluxo de caixa;
11. a Credora, nos termos do artigo 164 do Código Civil, aceitou a solicitação da Devedora 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, realizada em [•] de [•] de 2021;
12. em razão do disposto acima, as Partes têm interesse em aditar a CCB por meio do “Terceiro Aditamento à CCB” para:
13. alterar o vencimento final da CCB para o dia 01/12/2022;
14. alterar a Taxa de Juros Efetiva de acordo com o seguinte: **(ii.1)** para os primeiros 12 (doze) meses contados da data deste 3º aditamento, os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido de *spread* de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e **(ii.2)** a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data deste 3º aditamento, os juros remuneratórios serão correspondentes a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculado sobre o Valor Principal Atualizado, conforme definição constante do “Terceiro Aditamento à CCB”, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. O saldo devedor que houver no primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês contado da data deste 3º aditamento, será atualizado monetariamente segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Valor Principal Atualizado”);
15. incluir no valor de principal os juros da CCB em atraso, no importe de R$ 2.194.657,50 (dois milhões, cento e noventa e quatro mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), atualizado até 05 de junho de 2021;
16. incluir garantia de alienação fiduciária sobre: **(iv.1)** a totalidade das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, com exceção daquelas objeto de garantia ao CRI Belvedere, assim como aquelas que tenham comprovadamente sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, a qual deverá ser constituída e registrada no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se que for expedido para qualquer dos Empreendimentos Habitacionais Alvo; e **(iv.2)** as unidades que hoje garantem o CRI Belvedere e que não tenham comprovadamente sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, a qual deverá ser constituída assim que o CRI Belvedere for liquidado, devendo ser registradas no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias contados da liquidação do CRI Belvedere . Os contratos para constituição das garantias de alienação fiduciária na forma acima indicada deverão ser formalizados nos exatos termos da minuta de contrato de alienação fiduciária rubricada pelas Partes, que fará parte integrante da CCB como Anexo II, ficando a cargo da Emitente os custos dos respectivos registros (“Nova Alienação Fiduciária”);
17. incluir garantia de cessão fiduciária sobre a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas da totalidade das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, com exceção das unidades cujos direitos creditórios decorrentes das suas vendas hoje garantam o CRI Belvedere (“Aditamento Cessão Fiduciária”);
18. incluir garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades que hoje garantem o CRI Belvedere e que não tenham comprovadamente sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, a qual deverá ser constituída assim que o CRI Belvedere for liquidado. O contrato deverá ser formalizado nos exatos termos da minuta de contrato de cessão fiduciária rubricada pelas Partes, que fará parte integrante desta CCB como Anexo III, ficando a cargo da Emitente os custos dos respectivos registros (“Nova Cessão Fiduciária”).
19. em razão da constituição da Nova Cessão Fiduciária, a Devedoraterá a obrigação de manter a contratação da empresa de *Servicer* para manter o acompanhamento e fiscalização da administração da Cessão Fiduciária atual e da Nova Cessão Fiduciária, para que todos os recebíveis sejam sempre creditados na Conta Centralizadora;
20. 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 Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (“3º 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 Terceiro 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 o contrato da Nova Alienação Fiduciária; **(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 substituir o Anexo I indicado na cláusula 1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, de modo a atualizar as características das Obrigações Garantias, o qual passa a vigorar com a redação constante deste instrumento de aditamento.
	2. As Partes resolvem, ainda,alterar a cláusula 1.3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, como maneira de atualizar as características das Obrigações Garantidas, qual passa a vigorar com a seguinte redação:

“1.3.1. Os Créditos Imobiliários apresentam as seguintes características:

1. **Valor Principal:** R$ [•] ([•] reais) (“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**: [•] ([•]) [•] a partir da data de emissão da CCB;
5. **Atualização Monetária**: A partir do 13º mês da data do 3º Aditamento da CCB, o Valor Principal será atualizado monetariamente segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), a partir da Data de Desembolso definida na CCB (“Índice” e “ Atualização Monetária” e “Valor Principal Atualizado”, respectivamente);
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 de 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. **Juros Remuneratórios**: (g.1) Para os primeiros 12 (doze) meses contados da data do 3º Aditamento da CCB, os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido de spread de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e (g.2) a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data do 3º Aditamento da CCB, os juros remuneratórios serão correspondentes a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculado sobre o Valor Principal Atualizado, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.
8. **Pagamento dos Juros Remuneratórios:** 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 dos Juros Remuneratórios e demais encargos previstos na CCB, devendo todos os valores serem pagos até a Data de Vencimento.
9. **Local de pagamento da dívida:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e
10. **Amortização do Valor Principal:** A Fiduciária, mensalmente, após a liquidação dos Juros Remuneratórios e demais encargos, utilizará a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, oriundos dos pagamentos dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária, para realizar a amortização compulsória, devendo todos os valores serem pagos até a Data de Vencimento.”

1. **CLÁUSULA TERCEIRA –** **RATIFICAÇÃO**
	1. Todas as cláusulas não expressamente alteradas por este 3ºAditamento ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito.
2. **CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**
	1. As obrigações assumidas neste 3ºAditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
	2. Qualquer alteração a este 3º Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pelas Partes.
	3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste 3ºAditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
	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.
	5. As Partes reconhecem este 3ºAditamento 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.
	6. Este3º Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.
3. **CLÁUSULA QUINTA – FORO**
	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 3ºAditamento.

Estando assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este 3ºAditamento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

*(Página 1/2 de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, firmado, em [•] de [•] de 2021, entre a Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda. e a Habitasec Securitizadora S.A., com interveniência da Capa Engenharia S.A.)*

|  |
| --- |
| **CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.**SPE |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

|  |
| --- |
| **CAPA ENGENHARIA S.A.**Devedora |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

*(Página 2/2 de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, firmado, em [•] de [•] de 2021, entre a Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda. e a Habitasec Securitizadora S.A., com interveniência da Capa Engenharia S.A.)*

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

**TESTEMUNHAS:**

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

**ANEXO I DO TERCEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

|  |
| --- |
| **QUADRO DESCRITIVO DO VALOR DOS IMÓVEIS** |
| **MATRÍCULAS** | **CARTÓRIO** | **CÓDIGO DA UNIDADE** | **DESCRIÇÃO** | **PERCENTUAL DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS** |  **VALOR DE CADA UNIDADE** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | [•]**%** | **R$**  |