

## SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**VELBERTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alexandre Dumas nº 1.711, Edifício Birman 12, 3º andar, escritório 301, parte, Chácara Santo Antônio, CEP 04717-004, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.641.171/0001-41, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora" ou "Financiada");

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.903.116/0001-42, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora"); e

**FUNDO KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3400, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.423.780/0001-97 ("Interveniente Anuente" ou "Kinea II"), neste ato devidamente representada na forma de seu Regulamento pela sua gestora KINEA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.604.187/0001-44, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Investidor")

(sendo a Financiada e a Securitizadora, quando consideradas em conjunto, simplesmente como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte")

### CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 14 de março de 2014, foi celebrado o "Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário" foi celebrado entre a **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.372.647/0001-06 ("Cedente") e a Devedora, com intervenção da Securitizadora e do Investidor ("Contrato de Financiamento"), conforme aditado;
- (B) a Securitizadora adquiriu da Cedente, por meio do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", os a totalidade (i) dos valores oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Contrato de Financiamento, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidade, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento ("Créditos Imobiliários");
- (C) a Securitizadora emitiu a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural ("CCI"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração de "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão"), conforme posteriormente aditado;
- (D) a Securitizadora e a **SIMPLICIO PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua

Sete de Setembro, 99 – 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Agente Fiduciário") celebraram o "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários" ("Termo de Securitização"), por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 12ª e 13ª Séries de sua 1ª Emissão ("Emissão", conforme posteriormente aditado;

(E) em assembleia geral dos titulares dos CRI realizada em 10 de outubro de 2018 ("AGT de 10/10/2018") foi deliberada a prorrogação da data de vencimento do Contrato de Financiamento, que ocorreria em 16 de outubro de 2018, para 02 de janeiro de 2019, e a prorrogação do prazo de vencimento dos CRI, que ocorreria em 16 de outubro de 2018, para 03 de janeiro de 2019;

(F) em assembleia geral dos titulares dos CRI realizada em 30 de novembro de 2018 ("AGT de 30/11/2018") foi deliberada não só a prorrogação das datas, bem como a celebração pela Devedora, pela Securitizadora, pelo Investidor e pelo Agente Fiduciário deste aditamento, sem a participação da Cedente;

(G) o presente 2º Aditamento (conforme abaixo definido) tem o escopo único e exclusivo de prorrogar o seu prazo de vencimento, condição essa inerente aos Créditos Imobiliários que foram cedidos para a Securitizadora, a qual possui todos os direitos relacionados aos Créditos Imobiliários;

(H) as Partes pretendem, sem qualquer interesse de novação, aditar o Contrato de Financiamento como forma de refletir o seu novo prazo de vencimento para 02 de janeiro de 2019;

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário" ("2º Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

## 1 DEFINIÇÕES

1.2 Os termos utilizados neste 2º Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste 2º Aditamento, terão os significados que lhes são atribuídos no Contrato de Financiamento.

## 2 AUTORIZAÇÕES

2.2 Este 2º Aditamento é celebrado de acordo com as deliberações da AGT.

## 3 ADITAMENTO

3.2 O presente 2º Aditamento tem por objeto a alteração da data de vencimento do Contrato de Financiamento para o dia 02 de janeiro de 2019.

3.3 Assim, as Partes resolvem prorrogar o prazo de vencimento do Contrato de Financiamento para 02 de janeiro de 2019, de modo que os sub-ítems "7" e "8" do item III – Quadro-Resumo do Financiamento Imobiliário passarão a vigorar com a seguinte redação:

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7              | <b>Da Amortização do Financiamento Imobiliário</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.4.1., abaixo | 7.1. O saldo devedor do Financiamento Imobiliário, apurado conforme evolução definida na cláusula 1.2, deverá ser quitado de forma total pela Financiada na data de 02 de janeiro de 2019 ("Data de Vencimento Final"), ou antecipadamente, conforme pactuado nos termos das alíneas b, c.1, b.2 e b.3, da cláusula |

|      |                                                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8    | <b>Prazo do Financiamento</b>                                                                                                     |
| (i)  | Prazo total do Financiamento: 57 meses e 17 dias<br>Data de início: 14/03/2014<br>Data de Vencimento Final: 02 de janeiro de 2019 |
| (ii) | Período para Construção: 34 meses.<br>Data de início da obra: 01/01/2014<br>Data de conclusão da obra: 16/10/2016                 |

#### 4 DECLARAÇÕES

4.1 As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações prestadas no Contrato de Financiamento Imobiliário, que se aplicam a este 2º Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

4.2 A Devedora concorda com a celebração desse 2º Aditamento exclusivamente com a assinatura e participação da Securitizadora, não se opondo ao inteiro teor deste 2º Aditamento. Adicionalmente, A Devedora declara, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, que a não celebração deste 2º Aditamento pela Cedente não interfere em nada nas obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Financiamento.

#### 5 RATIFICAÇÃO

5.2 As alterações feitas no Contrato de Financiamento por meio deste 2º Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Contrato de Financiamento que não foram expressamente alterados por este 2º Aditamento, os quais, juntos, formam um todo único e indivisível para todos os fins de direito.

5.3 A Financiadora, a Financiada e a Securitizadora, neste ato, ratificam ainda o compromisso arbitral firmado por meio do Contrato de Financiamento.

#### 6 DISPOSIÇÕES GERAIS

6.2 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente 2º Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Financiadora em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora neste 2º Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

6.3 O presente 2º Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 supra, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

6.4 Caso qualquer das disposições deste 2º Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes,

3

em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

6.5

O presente 2º Aditamento e os Documentos da Operação constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos III e XII, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), e as obrigações neles estabelecidas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 497 a 500, 536, 537, 538, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente 2º Aditamento em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo/SP, 30 de novembro de 2018.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

[Assinaturas nas próximas páginas.]

③

④

✕

✕

✕

✕

\_\_\_\_\_  
Devedora  
Nome: CRISTIANO MORAES TEIXEIRA  
Cargo: Diretor  
Nome: FERNANDO MIZIARA DE MATTOS CUNHA  
Cargo: Diretor  
VELBERTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Cargo

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A

Cessionária

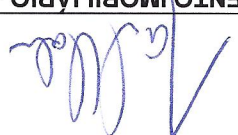
Nome: Ariana Cristina Cordeiro

Cargo: Procuradora

Nome: Juliane Effting Matias

Cargo: Diretora

(Página de assinaturas 03/03 do 2º Aditamento ao Instrumento Particular Contrato de Financiamento Imobiliário, firmado entre a Velberte Empreendimentos Ltda., a Nova Securitização S.A. e o Fundo Kinea II Real Estate Equity FII)

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII,  


fundo de investimento imobiliário neste ato representado por seu gestor

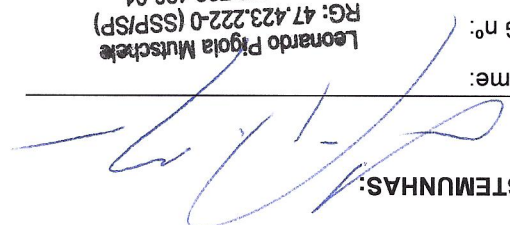
**KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**

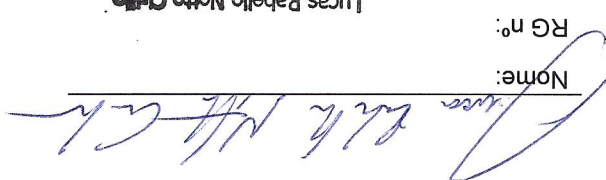
Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:  
  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: \_\_\_\_\_  
CPF/MF nº: \_\_\_\_\_  
Leonardo Pigola Mutschke  
RG: 47.423.222-0 (SSP/SP)  
CPF: 363.736.428-01

  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: \_\_\_\_\_  
CPF/MF nº: \_\_\_\_\_  
Lucas Rabello Netto **CRIBO**  
RG: 34.893.080-X  
CPF: 370.348.928-65