

## SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931/04"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, as partes:

- (1) **SERGUS HOLDING S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, 2504, conj.191 Jardim Paulista, e inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.431.493/0001-30, representada na forma de seu Estatuto Social ("**Sergus**" ou "**Nova Devedora**" ou "**Devedora**");
- (2) **ARNALDO CHRISTIANO**, brasileiro, engenheiro, casado em regime de comunhão universal de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.148.450 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.883.088-15, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alessandro Alberti, nº 237, CEP 04195-130, Jardim Celeste ("**Arnaldo**");
- (3) **SÉRGIO CHRISTIANO**, brasileiro, engenheiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.933.003-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 105.443.528-66 com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alessandro Alberti, nº 237, CEP 04195-130, Jardim Celeste ("**Sérgio**", sendo Sergus, Arnaldo e Sérgio igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "**Fiduciantes**");
- (4) **KINEA II REAL ESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, CEP 04552-080, bairro Itaim, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.690.788/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Fiduciária 1**");
- (5) **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 o nº 08.903.116/0001-42, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("**Fiduciária 2**", sendo o Fiduciário 1 e o Fiduciário 2 igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "**Fiduciárias**"); e
- (6) **TAMBORIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alessandro Alberti, nº 237, esquina com a Rua Aurélio Alfieri, s/n, CEP 04195-130 e 04195-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.169.321/0001-17, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados ("**Sociedade**").

### CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 28 de fevereiro de 2015, os Fiduciantes, o Fiduciário 1 e a Sociedade celebraram o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("**Contrato de Alienação Fiduciária**"), por meio do qual, dentre outras avenças, a totalidade das quotas da Sociedade de titularidade dos Fiduciantes foi alienada fiduciariamente ao Fiduciário 1, em garantia da liquidação de eventual gasto excedente ao Preço Fechado Garantido, verificado durante a execução do Empreendimento, que não tivesse sido aprovado pelo Fiduciário 1, conforme termos definidos previstos no referido instrumento ("**Obrigações Garantidas 1**");



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 1.



- (B) os titulares de CRI, em assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 24ª série da 1ª emissão da Securitizadora (“**CRI**”) realizada em 26 de outubro de 2017 (“**AGT**”), deliberaram e aprovaram a substituição da posição contratual da Antiga Devedora pela Nova Devedora no “*Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário*” celebrado em 03 de fevereiro de 2016, conforme aditado em 17 de janeiro de 2017, em 26 de junho de 2017 e em 26 de setembro de 2017, entre a Financiadora e a Antiga Devedora, com interveniência da Securitizadora (“**Contrato de Financiamento**”);
- (C) em razão da AGT supra mencionada, o Contrato de Financiamento precisou ser aditado a fim de promover a substituição da Antiga Devedora pela Nova Devedora, a qual passou a ser a devedora da totalidade (i) dos valores oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Contrato de Financiamento, hoje de titularidade da Fiduciária em virtude do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido), bem como (ii) de todos e quaisquer créditos devidos pela Antiga Devedora por força do Contrato de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no referido instrumento (“**Créditos Imobiliários**”);
- (D) em 03 de fevereiro de 2016, a Domus Companhia Hipotecária (“**Cedente**”) celebrou junto à Fiduciária 2 o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários pelo qual todos os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Financiamento foram cedidos à Cessionária (“**Contrato de Cessão**”);
- (E) a Fiduciária 2 emitiu, em 03 de fevereiro de 2016, 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*”, conforme aditado em 17 de janeiro de 2017, em 26 de junho de 2017 e em 26 de setembro de 2017 (“**Escritura de Emissão**”); e
- (F) os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 24ª série da 1ª emissão da Fiduciária 2 (“**CRI**”), por meio da celebração de “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, conforme aditado em 17 de janeiro de 2017, em 26 de junho de 2017 e em 26 de setembro de 2017 (“**Termo de Securitização**”);
- (G) em garantia do integral e fiel pagamento dos Créditos Imobiliários pela Antiga Devedora, o que inclui todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários e previstos no Contrato de Financiamento, bem como todas as obrigações relativas ao pagamento de custos e despesas relativos à Operação (“**Obrigações Garantidas 2**”), sendo as Obrigações Garantidas 1 e as Obrigações Garantidas 2 igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como “**Obrigações Garantidas**”, e tendo em vista a cessão dos Créditos Imobiliários à Fiduciária, a Antiga Devedora, por meio do “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário*” (“**Primeiro Aditamento**”) celebrado em 03 de fevereiro de 2016, alienou fiduciariamente as quotas da Sociedade de suas titularidades, assim como os Direitos Creditórios, igualmente à Fiduciária 2;
- (H) as Partes pretendem aditar o Contrato de Alienação Fiduciária como forma de alterar o conceito de Obrigações Garantidas apenas para prever a assunção da dívida da Antiga Devedora pela Nova Devedora, sem qualquer interesse de novação;
- (I) fazem parte da emissão dos CRI os seguintes instrumentos: (i) o presente instrumento; (ii) o Contrato de Financiamento; (iii) a Escritura de Emissão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o



Contrato de Alienação Fiduciária; e (vii) o boletim de subscrição do CRI (“**Documentos da Operação**”) e seus eventuais aditamentos;

**RESOLVEM** as Partes, por esta e na melhor forma do direito, firmar o presente “*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“**Segundo Aditamento**”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

## 1 DEFINIÇÕES

- 1.1 Os termos utilizados neste Segundo Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Segundo Aditamento, terão os significados que lhes são atribuídos no Contrato de Alienação Fiduciária.

## 2 AUTORIZAÇÕES E REQUISITOS

- 2.1 Este Segundo Aditamento é celebrado de acordo com as deliberações da AGT.
- 2.2 A Devedora se obriga, às suas expensas e em prazo não excedente a 5 (cinco) Dias Úteis da data da assinatura deste Segundo Aditamento, a protocolar o pedido do respectivo registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, registrando tal documento em prazo não excedente a 10 (dez) dias da data da assinatura deste Segundo Aditamento. A Devedora se obriga, ainda, a cumprir no prazo conferido, toda e qualquer nota devolutiva e/ou exigência emitida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos obrigando-se a Fiduciária a colaborar com a Devedora no que for necessário para tanto.
- 2.3 A Devedora deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do protocolo de pedido de registro do presente Segundo Aditamento junto no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, no prazo estipulado na Cláusula 2.2 acima e, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da efetivação, encaminhar para a Fiduciária o comprovante do referido registro.
- 2.4 Todas as despesas e custos relativos ao registro do presente Segundo Aditamento no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos serão arcados exclusivamente pela Cedente.

## 3 ADITAMENTO

- 3.1 Por meio deste Segundo Aditamento, as Partes decidem, em razão da assunção da dívida oriundo do Contrato de Financiamento pela Nova Devedora, nos termos do artigo 299 do Código Civil, alterar nas Obrigações Garantidas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária, de modo que, para todos os fins de direito, passear-se-á a considerar como “Devedora” a Nova Devedora.

## 4 DECLARAÇÕES

- 4.1 As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações prestadas no Contrato de Alienação Fiduciária, que se aplicam a este Segundo Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

## 5 RATIFICAÇÃO

- 5.1 As alterações feitas no Contrato Alienação Fiduciária por meio deste Segundo Aditamento não implicam



em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária que não foram expressamente alterados por este Segundo Aditamento, os quais, juntos, formam um todo único e indivisível para todos os fins de direito.

5.2 As Partes e a Nova Devedora, neste ato, ratificam ainda o compromisso arbitral firmado por meio da cláusula Sétima do Contrato de Alienação Fiduciária.

## 6 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 6.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Segundo Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Fiduciária, 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 Fiduciária neste Segundo Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 6.2 O presente Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
- 6.3 Caso qualquer das disposições deste Segundo Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 6.4 O presente Segundo 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.

## 7 LEI

7.1 Este Segundo Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

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

São Paulo, 26 de outubro de 2017.

*[o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]*

*[Assinaturas nas próximas páginas.]*



(Página de assinaturas 1/6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Segus Holding S.A., Arnaldo Christiano, Sérgio Christiano, Kinea II Real Estate Participações Ltda., a Nova Securitização S.A. e a Tamboril Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., em 26 de outubro de 2017)

SERGUS HOLDING S.A.

Fiduciante

Nome: Arnaldo Christiano  
Cargo: Diretor

Nome: Sérgio Christiano  
Cargo: Diretor



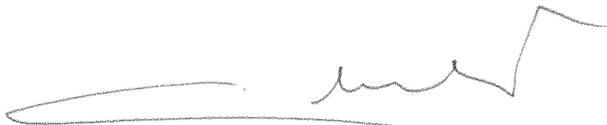
Emol.  
Estado  
Ipesp  
R. Civil  
T. Justiça  
M. Público  
Iss

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70  
Radislau Lamotta - Oficial  
R\$ 63,49 Protocolado e prenotado sob o n. **1.833.808** em  
R\$ 18,10 **17/11/2017** e registrado, hoje, em microfilme  
R\$ 12,34 sob o n. **1.833.808**, em títulos e documentos.  
R\$ 3,39 Averbado à margem do registro n. **1790518**  
R\$ 4,34 São Paulo, 17 de novembro de 2017

Total R\$ 106,02  
Selos e taxas  
Recolhidos p/verba

Radislau Lamotta - Oficial  
Edson Aparecido da Silva - Escrevente Autorizado

(Página de assinaturas 2/6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Segus Holding S.A., Arnaldo Christiano, Sérgio Christiano, Kinea II Real Estate Participações Ltda., a Nova Securitização S.A. e a Tamboril Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., em 26 de outubro de 2017)



**ARNALDO CHRISTIANO**

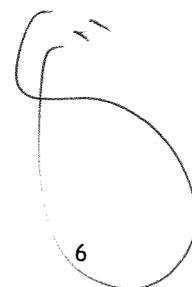
*Fiduciante*



Nome: **Arnaldo Christiano**  
Cargo: **Diretor**

Nome:  
Cargo:

4



6



(Página de assinaturas 3/6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Segus Holding S.A., Arnaldo Christiano, Sérgio Christiano, Kinea II Real Estate Participações Ltda., a Nova Securitização S.A. e a Tamboril Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., em 26 de outubro de 2017)

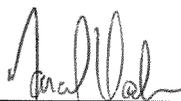
**SÉRGIO CHRISTIANO**

*Fiduciante*

Nome: Sérgio Christiano  
Cargo: Diretor

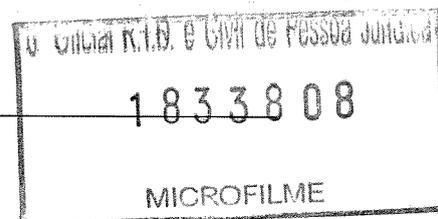
Nome:  
Cargo:

(Página de assinaturas 4/6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Segus Holding S.A., Arnaldo Christiano, Sérgio Christiano, Kinea II Real Estate Participações Ltda., a Nova Securitização S.A. e a Tamboril Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., em 26 de outubro de 2017)



KINEA II REAL ESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciária 1

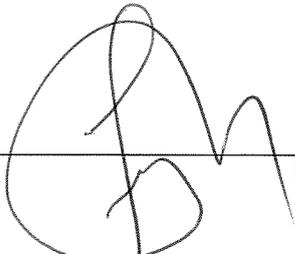


Nome: **Marcel Chalem**  
Cargo:

Nome:  
Cargo:



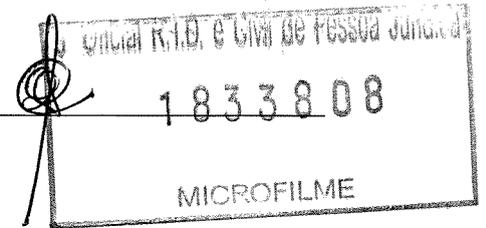
(Página de assinaturas 5/6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Segus Holding S.A., Arnaldo Christiano, Sérgio Christiano, Kinea II Real Estate Participações Ltda., a Nova Securitização S.A. e a Tamboril Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., em 26 de outubro de 2017)



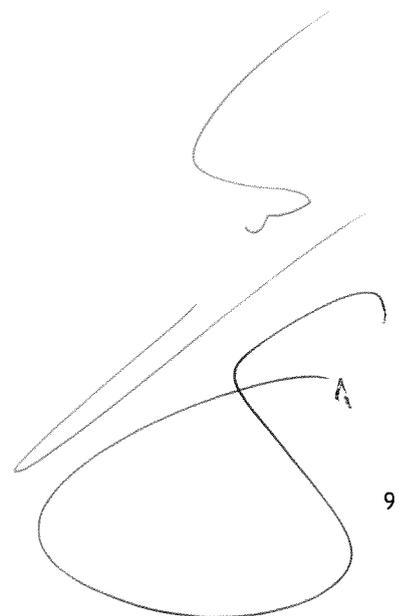
NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

Fiduciária 2

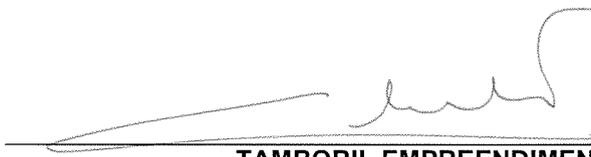
Nome: **Fernando Pinilha Cruz**  
RG: 06.897.361-5  
Cargo: CPF: 013.106.988-80



Nome: **Anana Cristina Cordeiro**  
RG: 43.081.630-3  
Cargo: CPF: 308.841.898-05



(Página de assinaturas 6/6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Segus Holding S.A., Arnaldo Christiano, Sérgio Christiano, Kinea II Real Estate Participações Ltda., a Nova Securitização S.A. e a Tamboril Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., em 26 de outubro de 2017)

TAMBORIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Nome: Arnaldo Christiano  
Cargo: Diretor

Sociedade

Nome: Sérgio Christiano  
Cargo: Diretor

TESTEMUNHAS:

  
Nome: Rodrigo Raineri Floriano  
RG: 47.618.426-5  
CPF: 402.384.088-25

  
Nome: Giselle dos Santos Oliveira  
RG: 40.314.719-0  
CPF: 322.915.798-27





