

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

São partes neste "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Primeiro Aditamento"):

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.804.013/0001-00, neste ato representado pela **CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. José Montauray, nº 139, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 92.858.380/0001-18, na qualidade de instituição administradora do Fundo, adiante designado simplesmente como "Emissor"; e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Instituição Custodiante".

O Emissor e Instituição Custodiante (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO que Partes celebraram, em 20 de fevereiro de 2015, "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão") por meio do qual o Emissor emitiu 09 (nove) CCI para os Créditos Imobiliários.

CONSIDERANDO que em 20 de fevereiro de 2015, o Emissor cedeu os Créditos Imobiliários representados pelas CCI para a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Habitasec"), para que esta pudesse vincula-los a uma operação de securitização, correspondente à 48ª série de certificados de recebíveis imobiliários de sua 1ª emissão ("CRI"), nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 20 de fevereiro de 2015, ("Termo de Securitização") entre a Habitasec e a Instituição Custodiante, que será ofertado na forma prevista na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004,

conforme alterada (“Instrução CVM nº 414”) e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476” e “Oferta Restrita”);

CONSIDERANDO que determinados Créditos Imobiliários encontram-se inadimplentes nesta data, o Emissor solicitou à Habitasec a substituição de tais créditos e suas respectivas CCI, nos termos do item 3.14 da Escritura de Emissão (“Substituição dos Créditos Imobiliários”);

CONSIDERANDO que nesta data foi realizada a Assembleia Geral de Titulares do CRI, e que os titulares dos CRI aprovaram a Substituição dos Créditos Imobiliários;

RESOLVEM as Partes aditar a Escritura de Emissão, por meio do presente Primeiro Aditamento, para, observadas as cláusulas, condições e características abaixo refletir a Substituição dos Créditos Imobiliários:

1. Alterações

1.1. As Partes, por meio deste Primeiro Aditamento, acordam em realizar a Substituição dos Créditos Imobiliários inadimplentes, sendo que as CCI que estão sendo substituídas constam do Anexo I deste Primeiro Aditamento (“CCI Antigas”), as CCI que estão sendo emitidas e substituindo as CCI Antigas constam do Anexo II deste Primeiro Aditamento, e no Anexo III a este Primeiro Aditamento consta a relação consolidada das CCI que lastreiam a Oferta Restrita.

1.2. O valor nominal total das novas CCI é de até R\$ 2.098.604,73 (dois milhões e noventa e oito mil, seiscentos e quatro reais e setenta e três centavos), na data de 30 de junho de 2016, conforme as CCI descritas no Anexo II a este primeiro aditamento.

1.3. Por meio deste Primeiro Aditamento são emitidas 1 (uma) nova CCI em substituição às CCI Antigas, totalizando 10 (dez) CCI integrais representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, sendo uma CCI para representar cada Crédito Imobiliário, nos termos descritos no Anexo III deste Primeiro Aditamento. As CCI terão a série e os números descritos no mesmo Anexo III deste Primeiro Aditamento.

2. Ratificações

2.1 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão e Anexos, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

3. Disposições Gerais

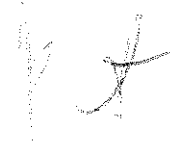
3.1 Este Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

3.2. As partes elegem o Foro da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

3.3. O presente Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

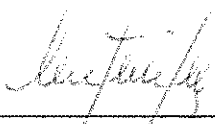
E por estarem assim justas e contratadas, firmam este Primeiro Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

Porto Alegre, 30 de junho de 2016

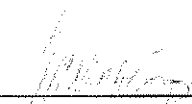
A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'M' or 'N' followed by a flourish.A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'M' or 'N' followed by a flourish.A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'M' or 'N' followed by a flourish.

(Página de assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401

1. 
Por: _____
Cargo: DIRETOR

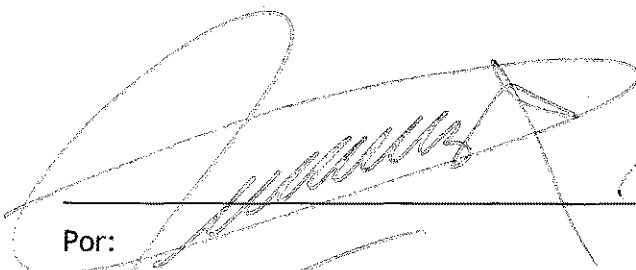
EDE ANTÔNIO GASPERIN
CPF 213560170-53

2. 
Por: _____
Cargo: DIRETOR

SANDRO LUIS SANTOS MONACO
CPF 521.218.950-00

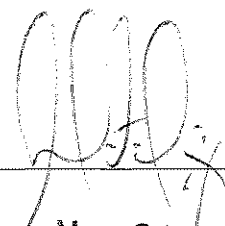
(Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.


Por: _____
Cargo: Sonia Regina Meneze
Procuradora


Bruna Souza Noel
Procuradora

TESTEMUNHAS:


Nome: _____
RG n.º: Mara Cristina Lima
RG: 23.199.917-3
CPF/MF n.º: CPF: 148.236.208-28


Nome: William Bruno de Menezes
RG n.º: 49.604.960-4
CPF/MF n.º: 230.244.438-86



ANEXO I - CARACATERÍSTICAS INDIVIDUAIS DE CADA UMA DAS CCI SUBSTITUÍDAS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANEXO I - CARACATERÍSTICAS INDIVIDUAIS DE CADA UMA DAS CCI SUBSTITUÍDAS

Dados da CCI	Data de Emissão:	30/02/2015
	Local:	PORTO ALEGRE/RS
	Série CCI:	FISC001
	Nº CCI:	6
	Tipo CCI:	INTEGRAL
1. Emissor	Razão Social:	Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
	CNPJ/MF:	12.804.013/0001-00
	Logradouro:	Rua Doutor José Montauray
	Número:	139
	Complemento:	7º Andar
	Bairro:	Centro
	Cidade:	Porto Alegre
2. Instituição Custodiante:	Estado:	RS
	CEP:	90010-090
	Razão Social:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
	CNPJ/MF:	36.113.876/0001-91
	Logradouro:	Avenida das Américas
	Número:	500
	Complemento:	Bloco 13, Sala 205
3. Devedor(a):	Bairro:	Barra da Tijuca
	Cidade:	Rio de Janeiro
	Estado:	RJ
	CEP:	22640-100
	Nome ou Razão Social:	RUELL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.
	CPF ou CNPJ:	08.750.328/0001-37
	Logradouro:	AV. PADRE ROMA
4. Título	Número:	842
	Complemento:	CONJ 1501
	Bairro:	Sem nome
	Cidade:	FLORIANÓPOLIS
	Estado:	SC
	CEP:	88010090
	Natureza:	PJ
5. Identificação do Imóvel	Nome do Instrumento:	Contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel
	Código do Contrato:	CT_315,316,317,318,319 E 320
	Data do Instrumento:	02/05/2014
	Valor do Contrato:	R\$ 3.218.606,00
	Empreendimento:	SC 401 Square Corporate
	Logradouro:	Rodovia SC 401
	Número:	KM 05
6. Condições de Emissão	Complemento:	315,316,317,318,319 E 320
	Bairro:	Saco Grande II
	Cidade:	Florianópolis
	Estado:	SC
	CEP:	88032-000
	Oficial de Imóveis:	2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis
	Matrícula:	45.752
7. Garantias	Data Inicial:	30/03/2015
	Data Final:	30/11/2017
	Valor total da CCI:	R\$ 1.580.406,33
	Periodicidade de Pagamentos:	mensal
	Forma de Reajuste:	JNCC até o Habite-se e JGP-M após o Habite-se
	Dt 1º Parc:	30/03/2015
	Quantidade de Parcelas:	33
7. Garantias	Prisão do Crédito:	100,00%
	Juros - Taxa Efetiva:	12,68% ao ano após habite-se do Empreendimento
	Garantias:	Sem Garantia Real

ANEXO II - CARACATERÍSTICAS INDIVIDUAIS DE CADA UMA DAS NOVAS CCI

Y X Y

Y

ANEXO II - CARACTERÍSTICAS INDIVIDUAIS DE CADA UMA DAS NOVAS CCI

Dados da CCI	Data de Emissão:	01/07/2016	01/07/2016
	Local:	Porto Alegre, RS	Porto Alegre, RS
	Série CCI:	FISC401	FISC401
	Nº CCI:	0121	0124
	Tipo CCI:	Integral	Integral
1. Emissor	Razão Social:	Fundo de Investimento Imobiliário SC 401	Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
	CNPJ/MF:	12.804.013/0001-00	12.804.013/0001-00
	Logradouro:	Rua Doutor José Montauray	Rua Doutor José Montauray
	Número:	139	139
	Complemento:	7º Andar	7º Andar
	Bairro:	Centro	Centro
	Cidade:	Porto Alegre	Porto Alegre
	CEP:	90010-090	90010-090
2. Instituição Custodiante	Razão Social:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
	CNPJ/MF:	36.113.876/0001-91	36.113.876/0001-91
	Logradouro:	Avenida das Américas	Avenida das Américas
	Número:	500	500
	Complemento:	Bloco 13, Sala 205	Bloco 13, Sala 205
	Bairro:	Barra da Tijuca	Barra da Tijuca
	Cidade:	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro
	CEP:	22640-100	22640-100
3. Devedor(a)	Nome ou Razão Social:	R.I. Indústria, Máquinas e Equipamentos LTDA-ME	Froner Negócios Imobiliários Ltda.
	CPF ou CNPJ:	14.994.034/0001-53	14.257.975/0001-04
	Logradouro:	Avenida José Manoel Reis	Rua Silva Jardim
	Número:	5/n	1.078
	Complemento:	Sem complemento	Apartamento 1001
	Bairro:	Centro	Bela Vista
	Cidade:	Tijucas	Porto Alegre
	CEP:	88200-000	90450-070
4. Título	Nome do Instrumento:	Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel	Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel
	Código do Contrato:	CT 411 J_TB	CT 411 J_TA
	Data do Instrumento:	03/09/2015	31/01/2014
	Valor do Contrato:	R\$ 1.000.000,00	R\$ 4.104.815,92
	Natureza:	PJ	PJ
5. Identificação do Imóvel	Empreendimento:	SC 401 Square Corporate	SC 401 Square Corporate
	Logradouro:	Rodovia SC 401	Rodovia SC 401
	Número:	XM 05	XM 05
	Complemento:	Cj. 411 e 412 - Torre Jurete B	Cj. 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 - Torre Jurete A
	Bairro:	Saco Grande II	Saco Grande II
	Cidade:	Florianópolis	Florianópolis
	Estado:	SC	SC
	CEP:	88032-000	88032-000
6. Condições de Emissão	Oficial de Imóveis:	2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis	2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis
	Matrícula:	45.752	45.752
	Data Inicial:	01/07/2016	01/07/2016
	Data Final:	31/12/2017	15/01/2017
	Valor total da CCI	R\$ 498.471,79	R\$ 1.600.132,94
	Periodicidade dos Pagamentos:	Mensal	Mensal
	Forma de Resgate:	INCC até o habite-se	INCC até o habite-se
	De 1º Parc:	10/07/2016	15/01/2017
7. Garantias	Quantidade de Parcelas:	17	1
	Fração de Crédito:	100,00%	100,00%
	Juros - Taxa Efetiva:	0,00% a.a. até o habite-se 12,50% a.a. após o habite-se	0,00% a.a. até o habite-se 12,50% a.a. após o habite-se

ANEXO III - CARACATERÍSTICAS INDIVIDUAIS DE CADA UMA DAS CCI

Handwritten marks or signatures.

Handwritten mark or signature.

ao ano após rubricar-se do
Empreendedor

Sem Garantia Real

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Dados da CCI	Data de Emissão:	20/02/2015	01/07/2016	01/07/2016
	Local:	PORTO ALEGRE/RS	Porto Alegre, RS	Porto Alegre, RS
	Série CCI:	HISC401	HISC402	HISC403
	Nº CCI:	32	0121	012A
1. Emissor	Tipo CCI:	INTEGRAL	Integral	Integral
	Razão Social:	Fundo de Investimento Imobiliário SC 401	Fundo de Investimento Imobiliário SC 401	Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
	CNPJ/Nº:	12.804.013/0001-00	12.804.013/0001-00	12.804.013/0001-00
	Logradouro:	Rua Doutor José Montauri	Rua Doutor José Montauri	Rua Doutor José Montauri
	Número:	139	139	139
	Complemento:	7º Andar	7º Andar	7º Andar
	Bairro:	Centro	Centro	Centro
	Cidade:	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre
	Estado:	RS	RS	RS
2. Instituição Custodiante:	CEP:	90010-090	90010-090	90010-090
	Razão Social:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
	CNPJ/Nº:	36.113.876/0001-91	36.113.876/0001-91	36.113.876/0001-91
	Logradouro:	Avenida das Américas	Avenida das Américas	Avenida das Américas
	Número:	500	500	500
	Complemento:	Bloco 13, Sala 205	Bloco 13, Sala 205	Bloco 13, Sala 205
	Bairro:	Barra da Tijoca	Barra da Tijoca	Barra da Tijoca
	Cidade:	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro
	Estado:	RJ	RJ	RJ
3. Devedor(a):	CEP:	22640-100	22640-100	22640-100
	Nome ou Razão Social:	CRISTIANO NOVOTNY	R.I. Indústria, Máquinas e Equipamentos LTDA-ME	Froner Negócios Imobiliários Ltda.
	CNPJ ou CNPJ:	948.634.500-68	14.994.034/0001-53	14.257.975/0001-04
	Logradouro:	RUA APENINOS	Avenida José Manoel Reis	Rua Silva Jardim
	Número:	114	S/n	1.078
	Complemento:	AP. 401	Sem complemento	Apartamento 1001
	Bairro:	CORREGO GRANDE	Centro	Bela Vista
	Cidade:	FLORIANÓPOLIS	Tijucas	Porto Alegre
	Estado:	SC	SC	RS
4. Título	CEP:	88037-620	88250-000	90450-070
	Natureza:	PF	PJ	PJ
	Nome do Instrumento:	Contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel	Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel	Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel
	Código do Contrato:	CT_318 E 320	CT_411 I_TB	CT_411_401_I_TA
	Data do Instrumento:	04/12/2012	03/09/2015	31/01/2014
	Valor do Contrato:	R\$ 1.030.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 4.101.815,92
	Empreendimento:	SC 401 Square Corporate	SC 401 Square Corporate	SC 401 Square Corporate
	Logradouro:	Rodovia SC 401	Rodovia SC 401	Rodovia SC 401
	Número:	KM 05	KM 05	KM 05
5. Identificação do imóvel	Complemento:	318 E 320	Cj. 411 e 412 - Torre Jureta B	Cj. 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 - Torre Jureta A
	Bairro:	Saco Grande II	Saco Grande II	Saco Grande II
	Cidade:	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis
	Estado:	SC	SC	SC
	CEP:	88032-000	88032-000	88032-000
	Ofício de imóveis:	2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis	2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis	2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis
	Matrícula:	45.752	45.752	45.752
	Data Inicial:	15/08/2016	01/07/2016	01/07/2016
	Data Final:	15/08/2016	31/11/2017	15/01/2017
6. Condições de Emissão	Valor total da CCI:	R\$ 209.708,05	R\$ 498.471,79	R\$ 1.800.132,94
	Periodicidade de Pagamentos:	parcela única	Mensal	Mensal
	Forma de Reajuste:	INCC até o Habite-se e IGP-M após o Habite-se	INCC até o habite-se, IGP-M após o habite-se.	INCC até o habite-se, IGP-M após o habite-se.
	Dt 1º Prazo:	15/08/2016	10/07/2016	15/01/2017
	Quantidade de Parcelas:	1	17	1
	Prazo do Crédito:	100,00%	100,00%	100,00%
	Juros - Taxa Efetiva:	12,68% ao ano após habite-se do Empreendimento	0,00% a.a. até o habite-se, 12,68% a.a. após o habite-se	0,00% a.a. até o habite-se, 12,68% a.a. após o habite-se
	Garantias:	Sem Garantia Real	Sem Garantia Real Imobiliária	Sem Garantia Real Imobiliária
	Garantias:	Sem Garantia Real	Sem Garantia Real Imobiliária	Sem Garantia Real Imobiliária