

## **PRIMEIRO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA**

### **I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

- Na qualidade de fiduciante:

**METRO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 07.478.417/0001-03, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Al. Salvador, nº 1.057, Cond. Salvador Shopping Business, Torre América, sala 1501 a 1504, 1507, 1512, 154 e 1518, Caminho das Árvores, CEP 41820-790, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Metro Engenharia");

**NN PARTICIPAÇÕES EM EMPRESAS – EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 30.735.536/0001-16, com sede na Cidade de Ipirá, Estado da Bahia, na Rua Anderson Silva de Souza, nº 10, Centro, CEP 44600-000, neste ato representada na forma de seu contrato social ("NN Participações"); e

**NOVOTEMPO ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.851.049/0001-74, com sede na Cidade de Amargosa, Estado da Bahia, na Rua Leobino Pimental, nº 199, casa, Centro, CEP 45300-000, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Novotempo", e, em conjunto com a Metro Engenharia, "Fiduciantes").

- Na qualidade de fiduciária:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária").

- Na qualidade de interveniente anuente:

**LOTEAMENTO TOP PARK SÃO FRANCISCO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 26.808.164/0001-33, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Alameda Salvador, nº 1.057, Cond. Salvador Shopping Business, Torre América, Salas 1501 a 1504, Caminho das Árvores, CEP 41820-790, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Sociedade").

(os Fiduciantes, a Sociedade e a Fiduciária, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte").

### **II – CONSIDERANDO QUE:**

a) Em 11 de setembro de 2020 as Partes firmaram o *Instrumento Particular de Alienação*

*Fiduciária de Quotas em Garantia ("Contrato")*, tendo por objetivo a outorga da alienação fiduciária nos termos da Lei nº 4.728/1965, bem como do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997, da totalidade das quotas de emissão da Sociedade ("Alienação Fiduciária de Quotas"), em garantia das Obrigações Garantidas (conforme ali definido), no âmbito de uma operação estruturada envolvendo a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 413ª, 414ª, 415ª e 416ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI");

**b)** Tendo em vista que, nesta data, a Securitizadora alterou as características das Obrigações Garantidas, as Partes desejam alterar o Contrato a fim de prever as características vigentes; e

**c)** Os termos definidos aqui utilizados (entendidos como aqueles iniciados em letra maiúscula e com contexto próprio) que não estejam expressamente definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuídos no Contrato, ora aditado.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Instrumento particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia ("Primeiro Aditamento")*, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA RETIFICAÇÃO**

**1.1** As Partes resolvem alterar a Cláusula Segunda do Contrato, a qual passará a vigor integralmente com a seguinte nova redação:

### **"CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. *Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, bem como do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997, as Partes descrevem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas:*

I) Créditos Imobiliários representados por CCI

- a)** Valor Total: R\$ 93.239.208,37 (noventa e três milhões duzentos e trinta e nove mil duzentos e oito reais e trinta e sete centavos).
- b)** Atualização monetária: o IGP-M/FGV;
- c)** Encargos Moratórios: Em qualquer evento de atraso das obrigações a Devedora deverá pagar o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, devidamente atualizado, incluindo, mas não se limitando, a incidência diária da remuneração até o efetivo pagamento, calculado à época de seu efetivo pagamento, e acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês; e
- d)** O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados na Escritura de Emissão de CCI.

II) CRI:

| <b>CRI Seniores I</b>   | <b>CRI Subordinados I</b>   |
|---|---|
| <p>1. <i>Emissão: 1ª;</i></p> <p>2. <i>Série: 413ª;</i></p> <p>3. <i>Quantidade de CRI: 28.350 (vinte e oito mil trezentos e cinquenta);</i></p> <p>4. <i>Valor Global da Série: R\$ 28.350.000,00 (vinte e oito milhões, trezentos e cinquenta mil reais);</i></p> <p>5. <i>Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);</i></p> <p>6. <i>Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de dezembro de 2020;</i></p> <p>7. <i>Prazo de Emissão: 4450 (quatro mil quatrocentos e cinquenta) dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de dezembro de 2022 e o último em 20 de novembro de 2032, na Data de Vencimento Final;</i></p> <p>8. <i>Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA;</i></p> <p>9. <i>Remuneração: Taxa efetiva de juros de 9,50% (nove inteiros, cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores I;</i></p> <p>10. <i>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;</i></p> | <p>1. <i>Emissão: 1ª;</i></p> <p>2. <i>Série: 414ª;</i></p> <p>3. <i>Quantidade de CRI: 12.150 (doze mil cento e cinquenta);</i></p> <p>4. <i>Valor Global da Série: R\$ 12.150.000,00 (doze milhões, cento e cinquenta mil reais);</i></p> <p>5. <i>Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);</i></p> <p>6. <i>Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de dezembro de 2020;</i></p> <p>7. <i>Prazo de Emissão: 4450 (quatro mil quatrocentos e cinquenta) dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de dezembro de 2022 e o último em 20 de novembro de 2032, na Data de Vencimento Final;</i></p> <p>8. <i>Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA;</i></p> <p>9. <i>Remuneração: Taxa efetiva de juros de 17,83% (dezessete inteiros, oito e trinta décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados I;</i></p> <p>10. <i>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;</i></p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>11. Regime Fiduciário: Sim;</p> <p>12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;</p> <p>13. Data de Emissão: 14 de setembro de 2020;</p> <p>14. Local de Emissão: São Paulo/SP;</p> <p>15. Data de Vencimento Final: 20 de novembro de 2032;</p> <p>16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;</p> <p>17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.</p> <p>18. Coobrigação da Securitizadora: Não</p> | <p>11. Regime Fiduciário: Sim;</p> <p>12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;</p> <p>13. Data de Emissão: 14 de setembro de 2020;</p> <p>14. Local de Emissão: São Paulo/SP;</p> <p>15. Data de Vencimento Final: 20 de novembro de 2032;</p> <p>16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;</p> <p>17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.</p> <p>18. Coobrigação da Securitizadora: Não</p> |
|---|---|

| <b>CRI Seniores II</b>  |
|---|
| 1. Emissão: 1ª;   |
| 2. Série: 415ª;   |
| 3. Quantidade de CRI: 2.100 (dois mil e cem);                             |
| 4. Valor Global da Série: R\$ 2.100.000,00 (dois milhões, cem mil reais); |
| 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);                   |
| 6. Data do Primeiro Pagamento da  |

| <b>CRI Subordinados II</b>                                       |
|--|
| 1. Emissão: 1ª;  |
| 2. Série: 416ª;  |
| 3. Quantidade de CRI: 900 (novecentos);                          |
| 4. Valor Global da Série: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais); |
| 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);          |
| 6. Data do Primeiro Pagamento da                                 |

|   |   |
|---|---|
| <p>Remuneração: 20 de dezembro de 2020;</p> <p>7. Prazo de Emissão: 4450 (quatro mil quatrocentos e cinquenta) dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de dezembro de 2022 e o último em 20 de novembro de 2032, na Data de Vencimento Final;</p> <p>8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA;</p> <p>9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 9,50% (nove inteiros, cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores II;</p> <p>10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;</p> <p>11. Regime Fiduciário: Sim;</p> <p>12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;</p> <p>13. Data de Emissão: 14 de setembro de 2020;</p> <p>14. Local de Emissão: São Paulo/SP;</p> <p>15. Data de Vencimento Final: 20 de novembro de 2032;</p> <p>16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;</p> | <p>Remuneração: 20 de dezembro de 2020;</p> <p>7. Prazo de Emissão: 4450 (quatro mil quatrocentos e cinquenta) dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de dezembro de 2022 e o último em 20 de novembro de 2032, na Data de Vencimento Final;</p> <p>8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA;</p> <p>9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 17,83% (dezessete inteiros, oito e trinta décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados II;</p> <p>10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;</p> <p>11. Regime Fiduciário: Sim;</p> <p>12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;</p> <p>13. Data de Emissão: 14 de setembro de 2020;</p> <p>14. Local de Emissão: São Paulo/SP;</p> <p>15. Data de Vencimento Final: 20 de novembro de 2032;</p> <p>16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;</p> |
|---|---|

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

**2.1.1.** *As demais características das Obrigações Garantidas encontram-se discriminadas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.”*

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO**

**2.1** Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes do Contrato que não foram expressamente alteradas pelo presente Primeiro Aditamento, aplicando-se, ainda, no que for cabível, ao presente Primeiro Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

**2.2** Havendo divergência entre as disposições do Contrato com as disposições do presente Primeiro Aditamento, quanto ao ora expressamente alterado, prevalecerão as disposições deste Primeiro Aditamento.

**2.3** Caso qualquer disposição deste Primeiro Aditamento venha a ser eventualmente considerada inválida ou nula, tal nulidade ou invalidez não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

**2.4** Aplicam-se ao presente Primeiro Aditamento as disposições previstas na Cláusula Oitava – Disposições Gerais do Contrato, e Cláusula Nona – Arbitragem, como se aqui estivessem transcritas.

---

Este Primeiro Aditamento é celebrado eletronicamente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam de forma digital. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Primeiro Aditamento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2020.

*[O final da página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura]*

*[Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia celebrado entre a Forte Securitizadora S.A., a Metro Engenharia e Consultoria Ltda., a NN Participações em Empresas – EIRELI, a Novotempo Engenharia e Projetos Ltda. e a Loteamento Top Park São Francisco SPE Ltda., em 01 de dezembro de 2020]*

**METRO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA.**

*Fiduciante*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**NN PARTICIPAÇÕES EM EMPRESAS – EIRELI**

*Fiduciante*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**NOVOTEMPO ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.**

*Fiduciante*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

*Fiduciária*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**LOTEAMENTO TOP PARK SÃO FRANCISCO SPE LTDA.,**

*Sociedade*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:

CPF: