

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

**CAPA ENGENHARIA S/A**, sociedade anônima, com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, salas, 901, 902, 903, no bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 90.025.073/0001-20, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul (“JUCERGS”) sob o NIRE 43.300.051.684, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Capa Engenharia” ou “Devedora”);

**LA – LOMANDO AITA ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903, no bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 87.811.477/0001-35, com seus atos societários arquivados na JUCERGS sob o NIRE 43.200.435.324, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Lomando”);

(Capa Engenharia e Lomando, quando individual e indistintamente, denominadas de “Fiduciante” e, quando em conjunto, denominadas de “Fiduciantes”)

**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, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

4  
  
1

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes,

**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, no bairro Bela Vista, 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 ("SPE"); e

**EDSON FONSECA E SILVA**, brasileiro, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 140.331.516-72, portador da cédula de identidade nº MG – 78.980, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Marcly Guimarães Faria e Silva, empresária, com endereço comercial na rua Diógenes Nogueira, 11, 5º andar, Centro, Edifício Central Park, CEP 30680-040, Itaúna-MG ("Investidor" ou, quando em conjunto com a SPE, denominados de "Intervenientes Anuentes").

(Fiduciantes, Fiduciária e os Intervenientes Anuentes, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte")

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

**A)** em 11 de julho de 2017, as Fiduciantes, o Investidor e a SPE, celebraram o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio do qual as Fiduciantes alienaram fiduciariamente ao Investidor a totalidade das Quotas que detêm e que venham a deter na SPE ("Quotas"), as quais são representativas da totalidade do capital social da SPE (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 018, emitida pela Devedora e avalizada pelos Avalistas ("CCB"), em 11 de julho de 2017, por meio da qual a **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira, com

sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21.940-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 10.372.647/0001-06 (“Domus”), concedeu um financiamento imobiliário à Fiduciante (“Financiamento Imobiliário”), para aplicação no desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais descrito no Anexo I da CCB;

**B)** na presente data, o Investidor e a Securitizadora, com a interveniência dos Fiduciantes firmaram o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), por meio do qual o Investidor cedeu à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários e conseqüentemente as garantias atreladas, fazendo com que as Partes tenham interesse em aditar o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de modo a que a Securitizadora sub-rogue o Investidor, na qualidade de Fiduciário do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, adquirindo a Securitizadora, em razão da referida sub-rogação, todos os direitos e obrigações que, até a presente data, eram outorgados, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, ao Investidor; e

**C)** 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 as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças” (“Aditamento”), que será regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais aplicáveis.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**1.1.** Os termos utilizados no presente Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e

no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES**

**2.1. Aditamento:** Pelo presente Aditamento, resolvem as Partes fazer constar que, a partir da presente data, a Securitizadora passa a ser a única e legítima fiduciária da Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações que, até a presente data, eram outorgados pelo Contrato de Alienação Fiduciária ao Investidor.

**2.1.1.** A transferência da titularidade fiduciária das Quotas, pelas Fiduciantes à Securitizadora, opera-se, nesta data, com a celebração deste Aditamento e do instrumento de alteração contratual da SPE ("Alteração do Contrato Social"), que refletirá o presente Aditamento, sendo que este Aditamento deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar desta data, e a Alteração do Contrato Social deverá ser arquivada na Junta Comercial competente, em até 30 (trinta) Dias Úteis a contar desta data, prorrogável por mais 60 (sessenta) dias corridos, caso a Fiduciante comprove que está envidando seus melhores esforços para o cumprimento de eventuais exigências formuladas pela Junta Comercial Competente, às expensas da Devedora e/ou da SPE.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RATIFICAÇÕES**

**3.1. Ratificações:** Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas anteriormente firmado, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado, as quais, neste ato, ficam ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

**3.2. Novação:** O presente Aditamento não implica em novação das obrigações

previamente estabelecidas, nos termos dos artigos 360 a 367 do Código Civil Brasileiro.

#### **CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO**

**4.1. Registro:** A Devedora deverá providenciar às suas expensas, o registro do presente Aditamento nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, bem como a Alteração do Contrato Social na junta comercial competente, nos termos da Cláusula 2.1.1, supra.

**4.2.** O prazo ficará automaticamente prorrogado por igual período, desde que sejam comprovados, cumulativamente: (i) o cumprimento tempestivo de todas as exigências eventualmente impostas pelo Cartório de Registro competente; e (ii) a manutenção do registro da alienação fiduciária original perante a Junta Comercial.

#### **CLÁUSULA QUINTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

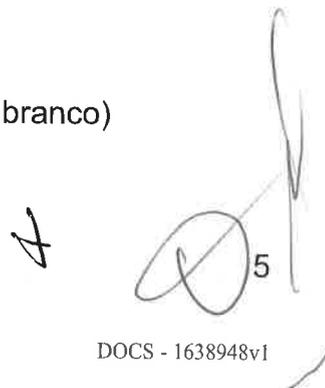
**5.1. Legislação Aplicável:** Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**5.2. Eleição de Foro:** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Aditamento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente Aditamento em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

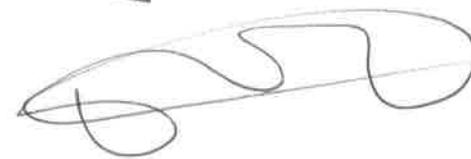
São Paulo, 11 de maio de 2020.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)  
(páginas de assinatura nas páginas a seguir)

Handwritten signature and the number 5.

(Página de assinaturas 1/5 do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*, celebrado em 11 de maio de 2020, entre a Capa Engenharia S/A, LA – Lomando Aita Engenharia Ltda., Habitasec Securitizadora S.A., Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III Spe Ltda. e Edson Fonseca e Silva)

  
**CAPA ENGENHARIA S/A**  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

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

3º TABELIONATO DE NOTAS - PORTO ALEGRE  
Rua Gen. Câmara, 388 - Centro - CEP 90010-230 - Fone/Fax: (51)3221-5226

Reconheço por AUTENTICIDADE as firmas de CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHESSERT e VANDERLEI EVANDRO TAMIASSO por CAPA ENGENHARIA S/A Dou fé 0455.01.2000001.35323 a 35324  
Porto Alegre, 14 de julho de 2020  
Em Testemunho da Verdade  
Gabriel Garbrecht - Escrevente Autorizado  
Emolumentos: R\$14,80 + Selo digital: R\$2,80 - 14:56:43  
1946500-35583 74

3º TABELIONATO DE NOTAS  
Rua Gen. Câmara, 388  
Porto Alegre - RS  
Gabriel Garbrecht  
Escrevente Autorizado

10747735

(Página de assinaturas 2/5 do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*, celebrado em 11 de maio de 2020, entre a Capa Engenharia S/A, LA – Lomando Aita Engenharia Ltda., Habitasec Securitizadora S.A., Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III Spe Ltda. e Edson Fonseca e Silva)



*[Handwritten signature]*  
**LA – LOMANDO AITA ENGENHARIA LTDA.**

*[Handwritten signature]*  
Nome: *[Handwritten]*  
Cargo: *[Handwritten]*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

3º TABELIONATO DE NOTAS - PORTO ALEGRE  
Rua Gen. Câmara, 388 - Centro - CEP 90012-138 - Fone/Fax: (51)3224-5226  
JACY FRANCO LORETA ABIAS - Tabelião

Reconheço por AUTENTICIDADE as firmas de CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERI e VANDERLEI EVANDRO TAMICSSO por LA - LOMANDO AITA ENGENHARIA LTDA. Dou fe. 0455.01.2000001.35639 a 35640

Porto Alegre, 14 de julho de 2020  
Em Testemunho da Verdade

Gabriel Garbrecht - Escrevente Autorizado  
Emolumentos: R\$14,80 + Selo digital: R\$2,80 - 15:36:36  
1846528-33711-74

3º TABELIONATO DE NOTAS  
Rua Gen. Câmara, 388  
Porto Alegre - RS  
Gabriel Garbrecht  
Escrevente Autorizado

C10748165

(Página de assinaturas 3/5 do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*, celebrado em 11 de maio de 2020, entre a Capa Engenharia S/A, LA – Lomando Aita Engenharia Ltda., Habitasec Securitizadora S.A., Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III Spe Ltda. e Edson Fonseca e Silva)

CARTÓRIO BLASCO  
30º TABELIÃO

*Marcos Ribeiro do Valle Neto*

CARTÓRIO BLASCO  
30º TABELIÃO

*Vicente Postiga Nogueira*

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

**Marcos Ribeiro do Valle Neto**  
RG:44.858.325-2  
CPF:308.200.418-07

Nome:

**Vicente Postiga Nogueira**  
RG:877836  
CPF:076.811.148-07

Cargo:

Cargo:

**B** CARTÓRIO BLASCO 30º TABELIÃO DE NOTAS  
30º TABELIÃO DE NOTAS DA COMARCA DA CAPITAL - SP  
Fernando Domingos Carvalho Blasco

Av. Cidade Jardim, 399 - Itaim Bibi  
113881-5050  
www.cartorioblasco.com.br

Reconheço autênticas, as firmas de: (1) MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO e (1) VICENTE POSTIGA NOGUEIRA, conforme assinaturas apostas em minha presença, Registradas no livro nº 169, fls. nº 56, sob nº 570. São Paulo, 24 de setembro de 2020. Em testemunho da verdade.

REGIANE NASCIMENTO ELOI – Escritório Valor Total: R\$ 32,00  
\*\*VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE  
Selo(s): 1 Ato AA-017767 (AA-807677)

113217  
RECONHECIMENTO POR AUTENTICIDADE  
RA1069AA0177676

113217  
RECONHECIMENTO POR AUTENTICIDADE  
RA1069AA0177677

*7*

*[Handwritten signature]*

(Página de assinaturas 4/5 do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*, celebrado em 11 de maio de 2020, entre a Capa Engenharia S/A, LA – Lomando Aita Engenharia Ltda., Habitasec Securitizadora S.A., Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III Spe Ltda. e Edson Fonseca e Silva)



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

**CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

*[Handwritten mark]*

3º TABELIONATO DE NOTAS - PORTO ALEGRE  
Rua Gen. Câmara, 388 - Centro - CEP 91017-230 - Fone/Fax: (51) 3221-5226  
JACY FRANCO - TABELIÃO

Reconheço por AUTENTICIDADE as firmas de CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT e VANDERLEI EVANDRO TAMOSSO por CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA. Dou fé

0455.01.2000001.35611 a 35612  
Porto Alegre, 14 de julho de 2020  
Em Testemunho da Verdade

Gabriel Garbrecht - Escrevente Autorizado  
Emolumentos: R\$14,80 + Selo digital: R\$2,80 - 15:30:17  
1946521-2960774

3º TABELIONATO DE NOTAS  
Rua Gen. Câmara, 388  
Porto Alegre - RS  
Gabriel Garbrecht  
Escrevente Autorizado

C10748115

(Página de assinaturas 5/5 do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*, celebrado em 11 de maio de 2020, entre a Capa Engenharia S/A, LA – Lomando Aita Engenharia Ltda., Habitasec Securitizadora S.A., Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III Spe Ltda. e Edson Fonseca e Silva)

  
EDSON FONSECA E SILVA

**TESTEMUNHAS:**



Alexandra m. catoira

Nome: Alexandra Martins Catoira  
RG nº: RG: 44.074.192-0  
CPF/ME nº: CPF: 362.321.978-95



Patricia Márcia F. L. da Silva

Nome: Patricia Márcia F. L. da Silva  
RG nº: CPF: 277.357.068-55  
CPF/ME nº: RG: 28.858.935-X

**B** CARTÓRIO BLASCO 300<sup>o</sup> TABELIÃO DE NOTAS  
30<sup>o</sup> TABELIÃO DE NOTAS DA COMARCA DA CAPITAL - SP  
Fernando Domingos Carvalho Blasco  
Av. Cidade Jardim, 377 - Itaim Bibi  
1113881-5050  
www.cartorioblasco.com.br

Reconheço autênticas as firmas de (1) ALEXANDRA MARTINS CATOIRA e (1) PATRÍCIA MÁRCIA FONTES LOURENÇO DA SILVA, conforme assinaturas apostas em minha presença. Registradas no Livro nº 169, fls. nº 57 - V, sub. nº 566.  
São Paulo, 24 de setembro de 2020.  
Em testemunho da verdade.

REGIANE NASCIMENTO ELOI - Espólio em Valor Total: R\$ 33.000,00  
\*\*VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE  
Selo(s): 1 Ato/AA - 01/2020 - RA-0177667



  
10