

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

PARTES:

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), as partes:

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, 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 (“Fiduciante”);

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária” ou “Securizadora”, e, quando em conjunto com a Fiduciante, doravante denominadas, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”);

E ainda com o interveniente anuente:

CAPA ENGENHARIA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 – salas 901, 902 e 903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.025.073/0001-20, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Capa Engenharia” ou “Devedora”);

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) As Partes celebraram, em 20/05/2022, o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Alienação Fiduciária”), no qual a Fiduciante apresentou imóveis para garantir as obrigações assumidas em uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão de CRI e estruturada para concessão de financiamento à Devedora no âmbito do mercado de capitais (“Operação”);

(b) As Partes celebraram, em 24/11/2022, o “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Primeiro Aditamento”), que alterou algumas disposições do Contrato de Alienação Fiduciária; e

(c) Desejam as Partes novamente aditar o contrato de Alienação Fiduciária para ajustar determinadas condições do referido instrumento e ratificar outras, conforme assim definido neste instrumento e de acordo com o quanto aprovado em sede de Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 17 de abril de 2023.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente “Segundo Aditamento à Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Segundo Aditamento”), o qual será

regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

1. ADITAMENTO

1.1. Em que pese a obrigatoriedade de se verificar a periodicidade dos prazos estipulados na Cláusula 2.2. do contrato de Alienação Fiduciária, para seu registro e dos aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis competente, as Partes, resolvem, neste ato, de comum acordo prorrogar o prazo para registro da Alienação Fiduciária, para que seja adotado o prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Segundo Aditamento, mantendo-se, para os demais casos, as periodicidades expressas no contrato de Alienação Fiduciária.

1.2. Fica atribuído à Alienação Fiduciária o valor total de R\$ 7.050.620,14 (sete milhões, cinquenta mil, seicentos e vinte reais e quatorze centavos), sendo certo que tal garantia de Alienação Fiduciária, em conjunto com as demais garantias previstas nos documentos da Operação, garante 100% (cem por cento) do valor das Obrigações Garantidas.

1.3. As Partes esclarecem que fica atribuído a cada um dos Imóveis objeto da garantia de Alienação Fiduciária o valor estipulado na coluna "**Valor de Cada Imóvel**" do anexo deste aditamento denominado "**Anexo 2.1**", de modo que o valor total desta garantia de Alienação Fiduciária será a somatória dos valores indicados no referido anexo, totalizando R\$ 7.050.620,14 (sete milhões, cinquenta mil, seicentos e vinte reais e quatorze centavos), que representa 20,87% (vinte inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) do total das Obrigações Garantidas.

1.4. Revolvem, ainda, as Partes substituir o **Anexo 2.1** do contrato de Alienação Fiduciária, o qual passa a vigor de acordo com a redação apresentada neste Segundo Aditamento.

2. RATIFICAÇÃO

2.1. Os termos e condições da Alienação Fiduciária não expressamente alterados por este Segundo Aditamento permanecerão válidos em todos seus termos, sem qualquer alteração, aplicando-se integralmente a este Segundo Aditamento à Alienação Fiduciária e sendo expressamente ratificados por todas as Partes.

3. DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1. Assinatura Eletrônica. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento, será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

3.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Segundo Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Segundo Aditamento, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 19 de abril de 2023.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinatura)

(Página de assinatura 1/2 do “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”)

CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA
Fiduciante

Nome: Carlos Alberto de Moraes Schettert

Cargo: Diretor

Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso

Cargo: Diretor

CAPA ENGENHARIA S.A.
Interveniente Anuente

Nome: Carlos Alberto de Moraes Schettert

Cargo: Diretor

Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso

Cargo: Diretor

(Página de assinatura 2/2 do “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Fiduciária

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Netto
Cargo: Diretor

Nome: Daniela Angela Rodrigues
Cargo: Diretora

Testemunhas:

Nome: Priscila Dalins Tsukuda
RG: 32.494.522-x
CPF: 293.380.278-30

Nome: Matheus Alves de Amorim
RG: 52.710.859-5
CPF: 440.626.918-50

Anexo 2.1

Ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 20/05/2022 e aditado em 24/11/2022 e 19/04/2023.

MATRÍCULAS	CARTÓRIO	UNIDADE	BLOCO	TIPO	PERCENTUAL DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS	VALOR DE CADA IMÓVEL	VALOR PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
166.484	Registro de Imóveis de Canoas/RS	602	A	Apartamento	1,21%	R\$ 346.042,66	R\$ 346.042,66
166.487	Registro de Imóveis de Canoas/RS	503	A	Apartamento	1,07%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.488	Registro de Imóveis de Canoas/RS	204	A	Apartamento	0,94%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.496	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.305	A	Apartamento	1,08%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.503	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.207	A	Apartamento	1,22%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.509	Registro de Imóveis de Canoas/RS	808	A	Apartamento	1,28%	R\$ 366.054,00	R\$ 366.054,00
166.527	Registro de Imóveis de Canoas/RS	412	A	Apartamento	0,82%	R\$ 236.154,05	R\$ 236.154,05
166.545	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.303	B	Apartamento	1,34%	R\$ 383.464,58	R\$ 383.464,58
166.554	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.005	B	Apartamento	1,80%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.557	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.305	B	Apartamento	1,17%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.558	Registro de Imóveis de Canoas/RS	206	B	Apartamento	1,14%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.563	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.106	B	Apartamento	1,03%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.564	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.206	B	Apartamento	1,27%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.568	Registro de Imóveis de Canoas/RS	508	B	Apartamento	1,14%	R\$ 328.904,85	R\$ 328.904,85
166.571	Registro de Imóveis de Canoas/RS	309	B	Apartamento	1,05%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.573	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.109	B	Apartamento	1,07%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.613	Registro de Imóveis de Canoas/RS	410	C	Apartamento	1,12%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.619	Registro de Imóveis de Canoas/RS	511	C	Apartamento	1,12%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
TOTAL					20,87%	R\$ 7.050.620,14	R\$ 7.050.620,14