

PRIMEIRO 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 "Securitizedora", 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"); e

(b) Desejam as Partes aditar o contrato de Alienação Fiduciária para ajustar determinadas condições do referido instrumento e ratificar outras, conforme assim definido neste instrumento, sem a necessidade de proceder com eventuais aprovações em sede de Assembleia Geral de Titulares de CRI, uma vez que as referidas alterações são advindas de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Canoas/RS.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Primeiro 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 do presente Primeiro Aditamento 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 Primeiro 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\$ 7.762.000,00 (*sete milhões, setecentos e sessenta e dois mil reais*), 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 2.1**, de modo que o valor total desta garantia de Alienação Fiduciária será a somatória dos valores indicados no referido anexo a, totalizando R\$ 7.762.000,00 (sete milhões, setecentos e sessenta e dois mil reais), que representa 26,87% (vinte e seis inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) do total das Obrigações Garantidas.

1.4. As Partes decidem, ainda, alterar a Cláusulas 4.1 do contrato de Alienação Fiduciária, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

*“4.1. **Inadimplemento:** Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514, a seu critério, com prazo de carência de 01 (um) dia útil, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação a qualquer um dos Imóveis objeto desta garantia fiduciária, respeitado o montante que cada um corresponde das Obrigações Garantidas ou a todos eles, a seu critério, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514.”*

1.5. 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 Primeiro Aditamento.

2. RATIFICAÇÃO

2.1. Os termos e condições da Alienação Fiduciária não expressamente alterados por este Primeiro Aditamento permanecerão válidos em todos seus termos, sem qualquer alteração, aplicando-se integralmente a este Primeiro 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 Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo/SP, 24 de novembro de 2022.

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

(Página de assinatura 1/2 do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 24 de novembro de 2022)

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 “Primeiro 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: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Alexandra Martins Catoira
RG: 4074192-0 SSP/SP
CPF/ME: 362.321.978-95

Nome: Matheus Alves de Amorim
RG: 52.710.859-5 SSP/SP
CPF/ME: 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 de novembro 2022.

MATRÍCULAS	CARTÓRIO	UNIDADE	BLOCO	TIPO	PERCENTUAL DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS	VALOR DE CADA IMÓVEL	VALOR PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
166.476	Registro de Imóveis de Canoas/RS	301	A	Apartamento	0,98%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
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
166.524	Registro de Imóveis de Canoas/RS	611	A	Apartamento	1,21%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.537	Registro de Imóveis de Canoas/RS	502	B	Apartamento	1,44%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
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
166.571	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
166.592	Registro de Imóveis de Canoas/RS	404	C	Apartamento	1,16%	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
166.479	Registro de Imóveis de Canoas/RS	901	A	Apartamento	1,30%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.551	Registro de Imóveis de Canoas/RS	605	B	Apartamento	1,39%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.554	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.005	B	Apartamento	1,80%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
					VALOR TOTAL	R\$ 7.762.000,00	R\$ 7.762.000,00

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/407E-A4A3-29DC-1F0D> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 407E-A4A3-29DC-1F0D



Hash do Documento

47B22F299A2AF1B62C26EC0CCFCEDE19255D8AF8260F0F9E3A70BB09D36155F3

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 25/11/2022 é(são) :

- Carlos Alberto de Moraes Schettert (Signatário) - 173.250.300-10
em 25/11/2022 10:13 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Vanderlei Evandro Tamioso (Signatário) - 516.553.140-68 em
25/11/2022 10:12 UTC-03:00
Nome no certificado: Vanderlei Evandro Tamiosso
Tipo: Certificado Digital
- Marcos Ribeiro Do Valle Neto (Signatário) - 308.200.418-07 em
24/11/2022 15:04 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em
24/11/2022 11:36 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Daniela Angela Rodrigues (Signatário) - 277.178.668-03 em
24/11/2022 10:20 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Matheus Alves De Amorim (Testemunha) - 440.626.918-50 em
24/11/2022 10:06 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

