



7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Vladimir Segalla Afanasieff

Rua XV de Novembro, 251 - 1º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3116-7600 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.066.931 de 19/09/2022

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **12 (doze) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 19/09/2022, o qual foi protocolado sob nº 2.071.647, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.066.931** e averbado no registro nº 2.049.068 de 14/10/2021 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:

CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III S:12470338000196(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 19 de setembro de 2022

Assinado eletronicamente

José Roberto Ferreira da Silva
Escrevente Autorizado

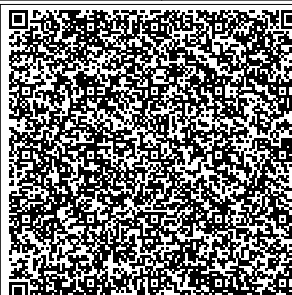
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 93,29	R\$ 26,60	R\$ 18,26	R\$ 4,97	R\$ 6,36
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 4,52	R\$ 1,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 155,95



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00201152943799257



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital

1137124TIAB000038840BF22Y

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 93,29	R\$ 26,60	R\$ 18,26	R\$ 4,97	R\$ 6,36	R\$ 4,52	R\$ 1,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 155,95

PARTES:

LA – LOMANDO AITA ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Furriel Luth, 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, doravante denominada “Lomando”;

(Devedora 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto social, doravante denominada “**Cessionária**” ou “**Credora**”;

E ainda como interveniente anuente:

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.

CONSIDERANDO QUE:

(A) Em 11 de julho de 2017, a Capa Engenharia, emitiu em favor da **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA** **EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, instituição financeira, com filial na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Avenida Barão de Studart, nº 2360, Aldeota, Salas 505 e 506, CEP 60120-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.372.647/0002-89 ("Financiadora"), a Cédula de Crédito Bancário nº 018 ("CCB"), com valor, na data de emissão, de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Valor da CCB"), para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo descritos no Anexo I da CCB, avalizada pelo Avalistas, conforme aditada pela primeira vez em 28 de novembro de 2017;

(B) em decorrência do Financiamento Imobiliário, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações,

CCI”), celebrado, em 11/05/2020, entre a Credora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, Conjunto, 1401, CEP 04534-002 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme aplicável);

(H) a Credora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(I) a CCI foi vinculada ao certificado de recebíveis imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Credora (“CRI”) emitidos de acordo com “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” (“Termo de Securitização”), celebrado, em 11/05/2020, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);

(J) a Devedora e os Avalistas solicitaram à Credora um ajuste no fluxo de pagamentos das parcelas devidas nos termos da CCB, de forma a condizer com o seu atual fluxo de caixa;

(K) a Credora, nos termos do artigo 164 do Código Civil, aceitou a solicitação da Devedora e Avalistas conforme aprovado pela Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Credora, realizada em 21 de outubro de 2021 (comtemplado a ratificação e efeitos retroativos das deliberações à data de 15 de outubro de 2021);

(L) em razão do disposto acima, as Partes têm interesse em aditar a CCB por meio do “Terceiro Aditamento à CCB” e aditar o termo de Securitização por meio do “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização” para:

- (i)

alterar o prazo da CCB para 1969 (mil, novecentos e sessenta e nove) dias e dos CRI para 934 (novecentos e trinta e quatro) dias, com a data de vencimento final da CCB e dos CRI para o dia 01/12/2022;
- (ii)

alterar a Remuneração da CCB e dos CRI, de acordo com o seguinte: (ii.1) a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022 (exclusive), os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxas DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e (ii.2) a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, a remuneração será correspondentes a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil e oitocentos e vinte e cinco milésimos por cento ao ano), calculados sobre o Valor Principal Atualizado, conforme definição a seguir, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. O saldo devido que houver em 15 de novembro de 2022 será atualizado monetariamente segundo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), desde que positiva, obtida pela divisão dos números índices do IPCA dos meses de outubro/2022 e setembro/2022, de forma pro-rata por dias úteis;

- (iii) alterar o fluxo de pagamentos de remuneração, sendo que (iii.1) a remuneração referente ao período entre 08 de junho de 2021 e 15 de outubro de 2021 será incorporada em 15 de outubro de 2021, ao Saldo Devedor da CCB e ao Valor Nominal dos CRI; e (iii.2) a partir de 15 de outubro de 2021, a remuneração será paga mensalmente até 15 de novembro de 2022 inclusive e na Data de Vencimento;
- (iv) alterar a Cláusula 4.1 da CCB, para definir o valor referente aos Encargos Moratórios decorrentes do descumprimento de obrigações pecuniárias, no âmbito da CCB, no montante de R\$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), sendo certo que tal valor será incorporado ao saldo devedor da CCB, na data de 15 de outubro de 2021. Em consonância, alterar a Cláusula 5.12 do Termo de Securitização (conforme renumerada), para definir o valor referente aos Encargos Moratórios decorrentes do descumprimento de obrigações pecuniárias, no âmbito dos CRI, no montante de R\$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), sendo tal valor incorporado ao Valor Nominal dos CRI, na data de 15 de outubro de 2021;
- (v) incluir garantia de alienação fiduciária sobre: (v.1) as unidades dos empreendimentos habitacionais desenvolvidos com recursos decorrentes da CCB, oriundas da incorporação imobiliária, registrada sob R.3, AV-17 e AV-18, da Matrícula nº 105.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas – RS, denominado Edifício Life Park Colors, que faz parte dos empreendimentos relacionados no Anexo I da CCB, conforme alterado pelo 2º Aditamento à CCB (“Empreendimentos Habitacionais Alvo”), e que não tenham sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se, expedido para qualquer um dos Empreendimentos Habitacionais Alvo (“Nova Alienação Fiduciária 1”); (v.2) as unidades que atualmente garantem o CRI Belvedere, que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais (“Unidades Belvedere”), a qual deverá ser constituída assim que o saldo devedor do CRI Belvedere for liquidado, e seja verificado a satisfação financeira dos titulares dos CRI Belvedere (“Nova Alienação Fiduciária 2” e “Liquidação dos CRI Belvedere”, respectivamente); e (v.3) os imóveis, de propriedade da CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE V SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250, sala 903, Bela Vista, CEP 90470-130, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.546/0001-95, objeto das matrículas nºs. 120.913, 120.914, 121.078, 121.079 e 121.103, todas do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre (“Imóveis” e “Nova Alienação Fiduciária 3”, respectivamente);
- (vi) incluir garantia de cessão fiduciária sobre (a) a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades oriundas da incorporação imobiliária, registrada sob R.3, AV-17 e AV-18, da Matrícula nº 105.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas – RS, denominado Edifício Life Park Colors, que faz parte dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, e (b) a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas dos Imóveis, mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Aditamento Cessão Fiduciária”);
- (vii) incluir garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das Unidades Belvedere, mediante a celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”, com Cláusula Suspensiva de efeitos, caracterizada pela Liquidação dos CRI Belvedere (“Nova Cessão Fiduciária”);

(M) em razão da constituição da Nova Cessão Fiduciária, a Devedora terá a obrigação de obrigação de manter a contratação da empresa de Servicer para manter o acompanhamento e fiscalização da administração da Cessão Fiduciária atual e da Nova Cessão Fiduciária, para que todos os recebíveis sejam sempre creditados na Conta Centralizadora;

(N) 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 de igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças (“Segundo Aditamento”), o qual passará a ser regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA –TERMOS DEFINIDOS

1.1. Os termos utilizados neste Segundo Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes dado foi nos Documentos da Operação, a saber (“Documentos da Operação”): (a) a CCB; (b) Escritura de CCI; (c) o Contrato de Cessão 1 e o Contrato de Cessão 2; (d) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 11/07/2017, o Aditamento Cessão Fiduciária e o contrato da Nova Cessão Fiduciária (em conjunto, simplesmente “Cessão Fiduciária”); (e) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 11/07/2017, e os contratos das Novas Alienações Fiduciárias; (f) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 11/07/2017 (“Alienação Fiduciária de Quotas”); (g) Termo de Securitização; e (h) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.

CLÁUSULA SEGUNDA –OBJETO

2.1. Nos termos dos “Considerandos” acima, as Partes resolvem alterar a cláusula 2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária, como maneira de atualizar as características das Obrigações Garantidas, qual passa a vigorar com a seguinte redação:

“2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (a) Valor Principal: até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) (“Valor Principal”).
- (b) Data de emissão da CCB: 11/07/2017 (“Data de Emissão”);
- (c) Data de vencimento da CCB: 01/12/2022 (“Data de Vencimento”);
- (d) Prazo: 1.969 (mil novecentos e sessenta e nove) dias partir da data de emissão da CCB;

(Página 1/2 de assinaturas do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, firmado, em 15 de outubro de 2021, entre a Capa Engenharia S.A., LA – Lomando Aita Engenharia Ltda., Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda. e a Habitasec Securitizadora S.A.)

CAPA ENGENHARIA S.A.

Fiduciante e Devedora

Nome: Carlos Alberto de Moraes Schetttert

Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor

LA – LOMANDO AITA ENGENHARIA LTDA.

Fiduciante

Nome: Carlos Alberto de Moraes Schetttert

Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor

CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.

Interveniente Anuente

Nome: Carlos Alberto de Moraes Schetttert

Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/FD69-84B5-0BB5-0A0B> ou vá até o site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: FD69-84B5-0BB5-0A0B



Hash do Documento

37E0A17C1D6A13636F416817ECA76C5FCE6F3C897719C73A86A286911C5B31FA

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/10/2021 é(são) :

☒ Carlos Alberto de Moraes Schettert (Signatário) - 173.250.300-10 em 25/10/2021 11:53 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Joao Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha - Habitasec Securitizadora S.A.) - 127.343.757-88 em 22/10/2021 17:23 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Vanderlei Evandro Tamiosso (Signatário) - 516.553.140-68 em 22/10/2021 13:38 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Rosemeire Ribeiro De Souza (Signatário - Habitasec Securitizadora S.A.) - 332.537.318-63 em 22/10/2021 11:21 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Alexandra Martins Catoira (Testemunha - Habitasec Securitizadora S.A.) - 362.321.978-95 em 21/10/2021 17:56 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Marcos Ribeiro Do Valle Neto (Signatário - Habitasec Securitizadora S.A.) - 308.200.418-07 em 21/10/2021 17:31 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

