

# PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIEAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

## I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/1997"), as partes:

**EM/DATA LTDA**, sociedade sediada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Goitacazes, nº 071, sala 412, centro - CEP 30.190-909, inscrita no CNPJ sob o nº 025.774.811/0001-70, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus administradores, **ALVARO AUGUSTO TEIXEIRA DA COSTA**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade profissional nº 04.607/D - 4ª Região - CREA, inscrito no CPF sob o nº 000.309.616-53, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida José do Patrocínio Pontes, nº 1.824, Bairro Mangabeiras - CEP 30.210-090; e, **GERALDO TEIXEIRA DA COSTA NETO**, brasileiro, casado, jornalista, residente e domiciliado em Belo Horizonte-MG, na avenida José do Patrocínio Ponte, 1800, bairro Mangabeiras, CEP número 30.210-090, inscrito no CPF sob o número 562.342.526-72, Carteira de Identidade M-1.656.002, SSPMG, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante");

**MBK SECURITIZADORA S.A., MBK SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, na Av. Contorno nº 16594, Lourdes - CEP 30.110-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.688.041/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária").

(Sendo a Fiduciante e a Fiduciária adiante designadas, quando mencionadas em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

## II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) Em 10 de setembro de 2013 a Fiduciante EM/DATA, na qualidade de Locadora e o S.A. ESTADO DE MINAS, sociedade anônima, sediada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Getúlio Vargas, nº 0291, Bairro Funcionários, inscrita no CNPJ sob o nº 17.247.933/0001-80, na qualidade de Locatária, celebraram o Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças ("Contrato de Locação").



Handwritten signatures and initials in blue ink.



**b)** Os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação foram representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, conforme emitida pela Fiduciante, nos termos do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural celebrado em 10/09/2013 ("Escritura de Emissão de CCI" e "CCI");

**c)** Em 10 de setembro de 2013, a Fiduciante cedeu os créditos imobiliários representados pela CCI, para Fiduciária, através do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avengas, conforme celebrado;

**d)** Em 12 de setembro de 2013, a Fiduciária e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar – CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0001-50 ("Agente Fiduciário"), celebraram, o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"), para vincular os créditos imobiliários representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da MBK Securitizadora S.A. ("CRIs");

**e)** como forma de assegurar o fiel e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Locatária, no âmbito do Contrato de Locação, e por via de consequência, assegurar o cumprimento pela Fiduciária, das obrigações da Fiduciante assumidas nos termos do Termo de Securitização, sem prejuízo de outras garantias ali previstas, a Fiduciante alienou fiduciariamente os Imóveis, através da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia ("Contrato de Alienação Fiduciária");

**f)** as Partes desejam modificar o Contrato de Alienação Fiduciária para adequar seus termos ao que foi deliberado pelos titulares dos CRIs, na Assembleia Geral de Titulares de CRIs realizada em 21 de outubro de 2019 ("AGT") e

**g)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, conforme abaixo definido, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### III – CLÁUSULAS:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Pelo presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, as partes resolvem, de comum acordo, alterar os itens 3, 5, 6 e 7, da Cláusula 2.1, do Contrato de Alienação Fiduciária, passando os referidos itens, a constar com a seguinte redação:

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

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

1. Valor Nominal: R\$ 65.313.455,74 (sessenta e cinco milhões, trezentos e treze mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e quatro centavos), na data de emissão do CRI, a serem acrescidos da atualização monetária prevista no item 2, a seguir;

2. Atualização monetária: Atualizado anualmente com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), calculada nos termos da Cláusula 5.1 do Termo de Securitização;

3. Juros remuneratórios: 9,00% (nove por cento), de 25 de setembro de 2013 até 25 de fevereiro de 2017; 0,00% (zero por cento), de 25 de fevereiro de 2017 até 25 de novembro de 2019; e 9,00% (nove por cento), de 25 de novembro de 2019 até a Data de Vencimento, calculados na forma da Cláusula 5.2 do Termo de Securitização, conforme aditado;

4. Encargos moratórios: Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; correção monetária pro rata die, de acordo com a variação do IPCA/IBGE e multa por atraso de 2% (dois por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso, conforme disposto na Cláusula 3.8 da Escritura de Emissão de CCI, conforme aditada;

5. Prazo: 153 (cento e cinquenta e três) meses;

6. Data de vencimento final: 25 de junho de 2026;

7. Forma de pagamento: mensal, a partir de 25/10/2013, sendo as amortizações pagas no dia 25 de cada mês, exceto nas datas de 25/03/2017 até 25/11/2019, nos termos do Anexo II ao Termo de Securitização, conforme aditado.



*(Handwritten signatures and initials)*

## CLÁUSULA SEGUNDA - DAS RATIFICAÇÕES

2.1 Permanecem inalteradas as demais disposições do Contrato de Alienação Fiduciária anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

## CLÁUSULA TERCEIRA - DEFINIÇÕES

3.1 Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária.

3.2 Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, desde que conflitantes com termos já definidos no Contrato de Alienação Fiduciária, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária.

O presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária é firmado em 3 (três) vias de igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Belo Horizonte, 01 de novembro de 2019

(Restante da página deixada em branco propositalmente)

(assinaturas na próxima página)



Página de assinaturas (1/1) do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, celebrado em 01 de novembro de 2019, entre EM/DATA Ltda. a MBK Securitizadora S.A..

*Guilherme*  
 Nome: *Guilherme*  
 Cargo: *Presidente*  
 EM/DATA LTDA.  
 Fiduciante  
*Al. Almeida Teixeira*  
 Nome: *Al. Almeida Teixeira*  
 Cargo: *Advogado*

*Luiz*  
 Nome: *Luiz*  
 Cargo: *Advogado*  
 MBK SECURITIZADORA S.A.  
 Fiduciária  
 Nome: *Luiz*  
 Cargo: *Advogado*

Testemunhas:  
 1. *Lucas Augusto O.B. Silva*  
 Nome: *Lucas Augusto O.B. Silva*  
 RG: *MG 10.028.201*  
 CPF/MF: *015.058.966-22*  
 2. *Sônia Maria S. Campos*  
 Nome: *Sônia Maria S. Campos*  
 RG: *M 386.7493*  
 CPF/MF: *546.361.996-51*

