

## **02º (SEGUNDO) ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente 02º (segundo) Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, as Partes a seguir qualificadas:

**BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade limitada de propósito específico, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 17.314.779/0001-12, com sede na cidade de Itumbiara, Estado de Goiás, na Avenida Celso Ribeiro da Silva, s/n, Quadra 05, Lote 04, Parque Imperial, CEP 75.500-000, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante”);

de outro lado,

**HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 38.456.508/0001-71, representado nos termos de seu regulamento por seu administrador BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Praia de Botafogo 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte – Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“HGI FII” ou “Fiduciário”);

e, ainda na qualidade de Interveniente Anuente

**LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações de capital aberto tipo B, inscrita no CNPJ sob o nº 21.414.457/0001-12, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, Cj.204, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, representada neste ato na forma de seu Estatuto Social (“Leads” ou “Interveniente Anuente”);

Fiduciante, Fiduciário e Interveniente Anuente doravante serão denominados, em conjunto, de “Partes” e, individualmente, “Parte”;

### **Considerando que:**

- I. Em 26 de dezembro de 2018, foi emitido pela Leads, Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão de por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Certificados de*

*Recebíveis Imobiliários, da 1ª Série da 2ª Emissão da Leads Cia Securitizadora* ("Termo de Securitização") que possui como lastro Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), sem garantia real imobiliária e sob forma escritural, emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da "*Cédula de Crédito Bancário nº FP2612/78*" ("CCB", em conjunto com CCI serão denominadas de "Operação");

- II. Em garantia ao fiel cumprimento das obrigações asseveradas na Operação, foram pactuadas as garantias, entre as quais o Fiduciante, na qualidade de Proprietário dos Imóveis, concorda em constituir, em favor da Leads, a alienação fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta dos imóveis objeto das matrículas 6.858, 36.992, 36.946, 36.937, 36.867, 36.974, 36.894, 36.923, 36.875, 36.976, 36.899, 36.918, 36.879, 37.003, 36.957, 36.908, 36.881, 37.005, 36.959, 36.906, todas do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Itumbiara/GO ("Alienação Fiduciária");
- III. Em 26 de janeiro de 2022 as partes celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", para refletir as alterações realizadas pela Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada no dia 28 de outubro de 2021;
- IV. Posteriormente, em 18 de julho de 2023, mediante a Assembleia Geral de Titulares do CRI ("AGTCRI"), foi deliberada a realização de dação em pagamento da CCI bem como a cessão das garantias da Operação ao Fiduciário, conforme inciso XV, artigo 22 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, com a consequente liquidação da Operação e extinção dos CRI em circulação;
- V. Em 18 de julho de 2023 as Partes celebraram "*Instrumento Particular de Dação em Pagamento da Cédula de Crédito Imobiliário*", pelo qual a Leads com anuência do Fiduciante, cede e transfere ao Fiduciário a integralidade dos direitos creditórios e a cessão de todos os direitos relativos ao imóvel que é objeto da presente Alienação Fiduciária ("Dação")

Com base nas premissas acima, RESOLVEM as PARTES celebrar este "*02º (segundo) Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("2º Aditamento"), de acordo com os seguintes termos e condições:

## **Cláusula 1. | OBJETO DO ADITAMENTO**

1.1. Neste ato e na melhor forma de direito, a fim de refletir as deliberações tomadas na AGTCRI as Partes resolvem por alterar a Alienação Fiduciária para refletir a Dação, bem como, formalizar a alteração do credor fiduciário da Operação passando da Leads para o HGI FII, e a manutenção da garantia real estabelecida pelos Fiduciantes, conforme abaixo:

1.1.1. Em razão da Dação a propriedade e posse fiduciária e os direitos resolúveis decorrentes da celebração do instrumento de Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 36.858, 36.992, 36.946, 36.937, 36.867, 36.974, 36.894, 36.923, 36.875, 36.976, 36.899, 36.918, 37.003, 36.957, 36.908, 36.881, 37.005, 36.959, 36.906, todas do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Itumbiara/GO, cuja descrição está no anexo contrato de Alienação Fiduciária, bem como, qualquer direito (inclusive direitos emergentes, quando aplicável), existentes e futuros, de uso gozo, fruição disposição e crédito decorrente do Imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, sujeito somente às limitações previstas no contrato de Alienação Fiduciária são transferidos ao Fiduciário.

1.1.2. Todos os direitos eventuais que sejam detidos pela Leads sobre o Imóvel ou em face do Fiduciante com referência ao Imóvel, tenham ele qual fundamento for, são também por eles neste mesmo ato transmitidos também ao Fiduciário. Nenhuma contraprestação adicional, além da própria Alienação Fiduciária e transferência da propriedade fiduciária, posse de todos os direitos relativos ao imóvel, será exigível da Leads pelo Fiduciário e Fiduciante.

1.1.3. As Partes decidem por alterar, suprimir e/ou substituir toda e qualquer menção da Leads, que porventura, possam constar nos quadros, partes, capítulos, cláusulas, incisos, itens, alíneas, subitens e demais disposições na Alienação Fiduciária.

1.2. A fim de refletir à Dação, as Partes decidem o preambulo da Alienação Fiduciária, com alteração nas respectivas qualificações, que passarão a ter a seguinte redação:

*[...]  
HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,  
inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 38.456.508/0001-71, representado nos termos  
de seu regulamento por sua gestora HIGH GESTÃO E INVESTIMENTOS  
LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de  
Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala  
1.413, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº  
08.647.754/0001-40, neste ato representada na forma de seu Regulamento  
("Fiduciário");*

[...]

1.3. Serão de responsabilidade do Fiduciário os tributos incidentes sobre a transmissão de direitos de que trata este 2º Aditamento, bem como todos os emolumentos de cartório decorrentes dos negócios jurídicos de que trata o presente instrumento.

1.4. O Fiduciário e o Fiduciante obrigam-se a assinar quaisquer documentos que eventualmente venham a ser necessários para a efetivação da transferência do domínio do Imóvel para o Fiduciário, após a Dação. A presente cláusula constitui obrigação de fazer e seu cumprimento será exigível pela via prevista no artigo 497 do Código de Processo Civil.

1.5. Para todos os efeitos, o presente 2º Aditamento não altera nenhuma condição ou disposição da Alienação Fiduciária que não foi aqui expressamente alterada, em especial as obrigações das Partes e as garantias, nem faz presumir qualquer espécie de quitação, remissão e/ou novação, ou qualquer novo negócio jurídico pelas Partes a respeito da Alienação Fiduciária.

## **Cláusula 2. | INEXISTÊNCIA DE NOVAÇÃO**

2.1. As Partes declaram que não possuem qualquer intenção de novar a Operação e a Alienação Fiduciária, ficando mantido seus fluxos de pagamentos, vencimentos e a garantia real da alienação fiduciária, assim como as eventuais garantias fidejussórias, sendo certo que a substituição da Leads pelo Fiduciário não formaliza nova contratação ou liberação de recursos novos.

## **Cláusula 3. | RATIFICAÇÃO AOS DEMAIS TERMOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

3.1. As Partes ratificam todos os demais termos e condições da Alienação Fiduciária os quais aqui não foram expressamente alterados.

## **Cláusula 4. | DA IRREVOGABILIDADE**

4.1. Este 2º Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irrevogável, obrigando as Partes por si e seus sucessores a qualquer título, e se sobrepõe a qualquer outro documento escrito ou ainda a acordos verbais anteriores à presente data.

4.2. O Interveniente Anuente anui expressamente com todos os termos aqui presentes.

## **Cláusula 5. | DECLARAÇÕES**

5.1. A HGI FII confere à Fiduciante e ao Interveniante Anuente as seguintes declarações, garantias e convenções:

5.1.1. está devidamente autorizada a celebrar este 2º Aditamento e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais para tanto;

5.1.2. a celebração deste 2º Aditamento e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer disposição legal, contratual ou obrigação anteriormente assumida;

5.1.3. este 2º Aditamento constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições, e cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, condições e previsões dos artigos 299 e seguintes do Código Civil;

5.1.4. cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios; e

5.1.5. A HGI FII declara ter pleno conhecimento da situação econômica e legal da Fiduciante, seus avalistas, grupo econômico e controladas em especial, mas não se limitando, no que tange a Operação, sendo assim desnecessária a realização de auditoria para averiguação da situação da Operação, dos documentos da Operação e suas garantias, bem como, da Fiduciante, seus avalistas, grupo econômico e controladas, assumindo expressamente os riscos inerentes à Operação e suas garantias nos termos do artigo 449 do Código Civil.

5.2. A Fiduciante confere ao Fiduciário e ao Interveniante Anuente as seguintes declarações, garantias e convenções:

5.2.1. está devidamente autorizada a celebrar este 2º Aditamento e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais para tanto;

- 5.2.2. a celebração deste 2º Aditamento e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer disposição legal, contratual ou obrigação anteriormente assumida;
- 5.2.3. este 2º Aditamento constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições, e cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, condições e previsões dos artigos 299 e seguintes do Código Civil; e
- 5.2.4. cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.

## **Cláusula 6. | COMUNICAÇÕES**

- 6.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes no âmbito do presente Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços e/ou os constantes do preâmbulo:
- 6.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por correio eletrônico nos endereços acima. Qualquer mudança nos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes.

## **Cláusula 7. | DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 7.1. A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente 2º Aditamento não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais cláusulas. Caso qualquer das cláusulas deste 2º Aditamento venha a ser declarada nula, no todo ou em Parte, as Partes, de boa-fé, envidarão esforços no sentido de substituir a cláusula declarada nula por outra de teor e objetivo equivalentes.
- 7.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente 2º Aditamento foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.
- 7.3. As palavras e os termos constantes deste 2º Aditamento, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica, que,

eventualmente, durante a vigência do presente instrumento, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas partes signatárias deste 2º Aditamento, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com o conceito consagrado no mercado de capitais brasileiro ou ainda conforme sua definição na Alienação Fiduciária.

7.4. As Partes declaram que operam seus negócios com alto padrão de conduta, e que, com relação ao propósito deste 2º Aditamento concordam em cumprir todas as leis relacionadas à anticorrupção, antissuborno, lavagem de dinheiro, antitruste ou a conflito de interesses, tais como, o Decreto Brasileiro de Anticorrupção (Decreto nº 8.420/2015), a Lei de Ação Civil Pública (Lei nº 8.429/1992); a Lei Brasileira de Licitações (Lei nº 8.666/1993); a Lei de Conflito de Interesses (Lei Federal nº 12.813/2013); o Código Penal Brasileiro (Decreto-Lei nº 2.848/1940), e demais normas aplicáveis às PARTES relativas à lavagem de dinheiro (aqui definidas como “Leis Anticorrupção”), em relação a este 2º Aditamento bem como aos negócios das Partes.

7.5. Todos os Tributos incidentes ou que venham a incidir sobre o presente 2º Aditamento, deverão ser recolhidos pelo seu contribuinte ou respectivo responsável tributário, conforme disposto na Legislação Aplicável, comprometendo-se ainda a Parte responsável pelo pagamento de determinado Tributo a manter a outra Parte livre e isenta de quaisquer responsabilidades, demandas e ações de qualquer natureza em relação àquele Tributo.

7.6. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste 2º Aditamento de acordo com o art. 219 do Código Civil, **caso seja formalizado em formato eletrônico e/ou assinado pelas PARTES por meio de certificados eletrônicos**, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.220-2”), declarando, desde já, plena anuência com a aposição das assinaturas física/eletrônicas neste 2º Aditamento. Adicionalmente, as Partes signatárias deste 2º Aditamento expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação da autoria de suas respectivas assinaturas por meio de certificados eletrônicos, se for o caso, nos termos da MP 2.220-2, sendo certo que quaisquer de tais certificados serão suficientes para comprovar a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste 2º Aditamento e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes às suas disposições.

## **Cláusula 8. | LEGISLAÇÃO E FORO**

8.1. O presente 2º Aditamento reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

8.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado diretamente a este 2º Aditamento, havendo formal e expressa renúncia das Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

*[restante da página propositalmente deixado em branco assinaturas nas páginas seguintes]*



As Partes declaram conhecimento do inteiro teor deste 2º Aditamento, e por estarem justos e contratados mandaram elaborar o presente instrumento, o qual, depois de lido e achado conforme com o que desejavam, aceitaram, outorgaram e assinam em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo qualificadas, na forma da Lei, para que produza seus jurídicos efeitos.

São Paulo/SP, 18 de Julho de 2023.

Fiduciante:

---

**BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**  
Alexandre Albernaz do Nascimento

Fiduciário:

---

**HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**  
representado por seu administrador BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.  
DTVM.  
Reinaldo Garcia Adão                                  Vlademir Silva

Interveniente Anuente:

---

**LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA**  
Julia Grasiela de Oliveira Freixo

Testemunhas:

---

Yan Alvares de Souza  
Identidade 2999550

---

Pedro Guilherme Lima  
Identidade 5.428.507

## CRI Bella AFBelvedere 2adit - vf docx

Código do documento 5ee11621-5e8e-4786-af0b-df68e8db85e3



### Assinaturas

-  ALEXANDRE ALBERNAZ DO NASCIMENTO:42248108168  
Certificado Digital  
albernaz@palmaempreendimentos.com.br  
Assinou
-  JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO:04497696669  
Certificado Digital  
julia.freixo@leadsec.com.br  
Assinou
-  REINALDO GARCIA ADAO:09205226700  
Certificado Digital  
Reinaldo.adao@btgpactual.com  
Assinou
-  VLADEMIR BERNARDO DA SILVA:85479780700  
Certificado Digital  
Vlademir.silva@btgpactual.com  
Assinou
-  PEDRO GUILHERME LIMA:04317940140  
Certificado Digital  
pedro.lima@hgicapital.com.br  
Assinou
-  YAN ALVARES DE SOUZA:02121233199  
Certificado Digital  
Yan.souza@hgicapital.com.br  
Assinou

### Eventos do documento

#### 18 Jul 2023, 10:18:56

Documento 5ee11621-5e8e-4786-af0b-df68e8db85e3 **criado** por BERNARDO RODRIGUES SIMÃO (736ee46d-a252-47cd-87c0-07c279180bb8). Email:brs@ibsadv.com.br. - DATE\_ATOM: 2023-07-18T10:18:56-03:00

#### 18 Jul 2023, 10:21:50

Assinaturas **iniciadas** por BERNARDO RODRIGUES SIMÃO (736ee46d-a252-47cd-87c0-07c279180bb8). Email:brs@ibsadv.com.br. - DATE\_ATOM: 2023-07-18T10:21:50-03:00

#### 18 Jul 2023, 11:01:37

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - YAN ALVARES DE SOUZA:02121233199 **Assinou**  
Email: Yan.souza@hgicapital.com.br. IP: 200.9.19.106 (200.9.19.106 porta: 54536). Dados do Certificado:  
C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=YAN



ALVARES DE SOUZA:02121233199. - DATE\_ATOM: 2023-07-18T11:01:37-03:00

**18 Jul 2023, 14:31:16**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO:04497696669  
**Assinou** Email: julia.freixo@leadsec.com.br. IP: 191.9.8.64 (191-9-8-64.user.vivozap.com.br porta: 60986). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A1,CN=JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO:04497696669. - DATE\_ATOM: 2023-07-18T14:31:16-03:00

**18 Jul 2023, 14:59:08**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - ALEXANDRE ALBERNAZ DO NASCIMENTO:42248108168 **Assinou** Email: albernaz@palmaempreendimentos.com.br. IP: 191.54.59.196 (191-054-059-196.xd-dynamic.algarnetsuper.com.br porta: 43576). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=ALEXANDRE ALBERNAZ DO NASCIMENTO:42248108168. - DATE\_ATOM: 2023-07-18T14:59:08-03:00

**19 Jul 2023, 10:33:14**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 **Assinou** Email: Reinaldo.adao@btgpactual.com. IP: 177.66.196.254 (177.66.196.254 porta: 28318). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A1,CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700. - DATE\_ATOM: 2023-07-19T10:33:14-03:00

**19 Jul 2023, 13:39:04**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - PEDRO GUILHERME LIMA:04317940140 **Assinou** Email: pedro.lima@hgicapital.com.br. IP: 200.9.19.106 (200.9.19.106 porta: 33134). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=PEDRO GUILHERME LIMA:04317940140. - DATE\_ATOM: 2023-07-19T13:39:04-03:00

**20 Jul 2023, 14:39:41**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - VLADEMIR BERNARDO DA SILVA:85479780700 **Assinou** Email: Vlademir.silva@btgpactual.com. IP: 177.66.196.254 (177.66.196.254 porta: 20640). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=VLADEMIR BERNARDO DA SILVA:85479780700. - DATE\_ATOM: 2023-07-20T14:39:41-03:00

Hash do documento original

(SHA256):702b592a4e5e408edfee3f85993bb562322bab8c3661b60d271a2e825bd97585  
(SHA512):aeb1fdcf2093472901c55492986e36928b69019430c18214c17b66a3020bf0545b8d0eae06f22c5249818368da657021742cd23ec47e72c9aad7b31f7c6cccb

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**