**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

Celebrado entre

**CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.***na qualidade de Cedente*

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.***na qualidade de Cessionária*

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES***na qualidade de Interveniente Anuente*

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO** **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

**SEÇÃO I - PARTES**

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas,

**CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, bairro Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 34.175.529/0001-68, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“**Cedente**” ou “**CASHME**”);e

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n º 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 07.119.838/0001-48, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“**Cessionária**” ou “**Securitizadora**”);

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, n° 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18., neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“**Cyrela**” ou “**Interveniente Anuente**”).

(Cedente, Interveniente Anuente e Cessionária, quando em conjunto, doravante denominadas “**Partes**”, e, individual e isoladamente, cada uma delas denominada “**Parte**”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. a **José Celso Gontijo Engenharia S.A.**, pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, lojas 18 a 34, salas 10 a 18 / 28 a 36, Centro Comercial, Casa Blanca, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o n° 06.056.990/0001-66 (“**Devedora**”) emitiu em 15 de agosto de 2019, a *Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1*, em favor da Companhia Hipotecaria Piratini – CHP, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, conj. 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50 (respectivamente, “**CCB**” e “**Financiador**”), por meio da qual o Financiador concedeu o financiamento imobiliário à Devedora, no valor principal de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
2. em contrapartida, a Devedora obrigou-se ao pagamento de todos os direitos creditórios decorrentes da CCB, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Financiador, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB (“**Créditos Imobiliários**”);
3. em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias ou não pecuniárias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na CCB, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento e cumprimento, conforme aplicável: (a) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, por força da CCB, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas à CCB; e (b) pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança da CCB e/ou excussão das garantias reais constituídas no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, observadas os termos definidos neste instrumento (“**Obrigações Garantidas**”), a CCB conta com as seguintes garantias (“**Garantias**”):
4. a alienação fiduciária sobre certos equipamentos de titularidade da Devedora, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Móveis em Garantia e Outras Avenças* (respectivamente, “**Alienação Fiduciária**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária**”), celebrado em 15 de agosto de 2019 entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Cyrela, na qualidade de credora fiduciária;
5. a cessão fiduciária de certos direitos creditórios e contas vinculadas (“**Direitos Creditórios**”) de titularidade da Devedora e da Atrium, conforme relacionados nos respectivos *Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças* (respectivamente, “**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**” e “**Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**”)*,* celebrado em 15 de agosto de 2019 entre a Cyrela, na qualidade de fiduciária, a Devedora e a Atrium, na qualidade de fiduciantes; e
6. o aval, outorgado pelos Avalistas, nos termos da CCB.
7. em 15 de agosto de 2019, o Financiador cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Cyrela, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários* *e Outras Avenças* (“**Contrato de Cessão Cyrela**”);
8. em 20 de setembro de 2019, a Cyrela emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”) por meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, celebrado entre a Cedente, na qualidade de emissora, e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de instituição custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**” e “**Simplific**”, respectivamente);
9. em 23 de setembro de 2019, a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários representados pela CCI àCessionária, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças,* celebrado entre a Cyrela, na qualidade de cedente, e a Cessionária, na qualidade de cessionária (“**Contrato de Cessão BRCS**”);
10. os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram vinculados ao Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Securitizadora (“**CRI**”), nos termos do *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários*, celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Simplifica, na qualidade de agente fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
11. as Partes desejam aditar o Contrato de Cessão BRCS para refletir o deliberado pelos titulares dos CRI na Assembleia de Titulares dos Créditos Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários realizada em 10 de junho de 2021; e [SP: Favor encaminhar o contrato de cessão entre Cyrela e Cashme de 30 de setembro de 2020]
12. 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 da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento* ao *Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças* (“**Primeiro Aditamento**”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**SEÇÃO III – CLÁUSULAS**

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**
	1. As palavras e os termos constantes deste Primeiro Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Primeiro Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Contrato de Cessão BRCS.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**
	1. Tendo em vista o disposto na alínea (H) das Considerações Preliminares acima, as Partes, de comum acordo, resolvem aditar o Contrato de Cessão BRCS para alterar a posição contratual de cedente dos Créditos Imobiliários da Cyrela para a CASHME. Desta forma, a partir desta data, todas as menções à Cedente dos Créditos Imobiliários passam a se referir à CASHME, sendo certo que as Partes resolvem, ainda, alterara o termo definido “Cedente” na “Seção II – Termos Definidos” do Contrato de Cessão BRCS, o qual passa a vigorar, a partir desta data, com a seguinte redação:

|  |  |
| --- | --- |
| ***“Cedente”*** | *A* ***CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.****, qualificada no preâmbulo do presente instrumento.* |

* 1. A CASHME declara, neste ato, para todos os fins de direito, estar ciente e anuir com todos os termos e condições do Contrato de Cessão BRCS, os quais são ratificados nos termos da Cláusula 3.1. abaixo, bem como dos demais Documentos da Operação.
1. **CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO**
	1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não foram expressamente alteradas neste Primeiro Aditamento, 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 QUARTA – REGISTRO**

* 1. O presente Primeiro Aditamento deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes ou domicílio das Partes no território nacional, pela Devedora e às suas expensas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.
1. **CLÁUSULA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL****, ASSINATURA DIGITAL E FORO**
	1. Legislação Aplicável. Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
	2. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.
	3. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

1. São Paulo, SP, xx de junho de 2022.
2. *(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem as páginas de assinaturas)*

*(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, CASHME Soluções Financeiras Ltda. e a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)*

|  |
| --- |
| **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

|  |
| --- |
| **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

|  |
| --- |
| **BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

Testemunhas:

|  |
| --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Nome: Nome: |
| CPF nº: CPF nº: |