**QUINTO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 71500038-1**

Celebrado entre

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS***na qualidade de Credor*

**JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.***na qualidade de Emitente e Devedora*

**ANA MARIA BAETA VALADARES GONTIJO  
JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO  
ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
IOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.***na qualidade de Intervenientes Anuentes*

**QUINTO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 71500038-1**

**SEÇÃO I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, 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 (“**BRCS**” ou “**Securitizadora**”);

**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 neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“**Devedora**”);

e na qualidade de intervenientes anuentes,

**ANA MARIA BAETA VALADARES GONTIJO,** brasileira, empresária, casada sob regime de separação de bens, portadora da Cédula de Identidade RG nº 132.530 DPF/DF, inscrita no CPF sob o nº 855.154.341-53, residente e domiciliada na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SHIS QI 5, Chácara 42, Setor de Habitações Individuais Sul, CEP 71600-560 (“**Ana Maria**”);

**JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO**, brasileiro, empresário, casado sob regime de separação de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 169.847 DPF/DF, inscrito no CPF sob o nº 001.997.021-87, residente e domiciliado na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SHIS QI 5, Chácara 42, Setor de Habitações Individuais Sul, CEP 71600-560 (“**José Celso**” e em conjunto com a Ana Maria, “**Avalistas**”); e

**ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**., sociedade anônima, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, sala 17, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o nº 02.766.836/0001-27, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“**Atrium**”);

**IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A.**,sociedade anônima, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, na SHCS/EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, salas 10 a 16 e 28 a 34, parte F, Centro Comercial Casa Blanca, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o n° 11.017.355/0001-00, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“**IOTA Empreendimentos**” e, em conjunto com os Avalistas e a Atrium, “**Garantidores**”)

(BRCS, Devedora e Garantidores, quando em conjunto, doravante denominadas “**Partes**”, e, individual e isoladamente, cada uma delas denominada “**Parte**”).

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. a 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 certos 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**](mailto:[CYRELA) **Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob nº 73.178.600/0001-18, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“**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 Cyrela, 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 Cyrela cedeu os Créditos Imobiliários representados pela CCI àBRCS, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças,* celebrado entre a Cyrela, na qualidade de cedente, e a BRCS, na qualidade de cessionária (“**Contrato de Cessão BRCS**”) e em [•] o Contrato de Cessão BRCS foi aditado para alterar a posição de cedente da Cyrela para a **CASHME Soluções Financeiras Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, bairro Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 34.175.529/0001-68; [**Nota NFA**: gentileza validar se o Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão BRCS foi celebrado – contrato de cessão originalmente celebrado entre Cyrela e Securitizadora, sendo que o objeto do referido 1º aditamento era a alteração da posição da cedente da Cyrela para a Cashme. Temos apenas as minutas e não o contrato assinado]
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 a CCB 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 [•] de maio de 2022 (“**Assembleia**”); e
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 Quinto *Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1* (“**Quinto 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 Quinto 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 Quinto 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 na CCB.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**
   1. Tendo em vista o deliberado em Assembleia, as Partes resolvem incluir na “Seção III - Termos Definidos” da CCB os termos definidos “Fundo de Reserva” e “Valor do Fundo de Reserva”, bem como alterar o termo definido “Garantias”, os quais, a partir desta data, passam a vigorar com a seguinte redação:

|  |  |
| --- | --- |
| ***“Fundo de Reserva”*** | *O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, mediante aporte do Valor do Fundo de Reserva pela Devedora e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na Cláusula 5.7.* |

|  |  |
| --- | --- |
| ***“Garantias”*** | *São: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; e (v) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.* |

|  |  |
| --- | --- |
| ***“Valor do Fundo de Reserva”*** | *O valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais).* |

* 1. As Partes resolvem, ainda, incluir a cláusula 5.7. na CCB, que, a partir desta data, passa a vigorar com a seguinte redação:

*5.7. Fundo de Reserva. As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito mediante aporte do Valor do Fundo de Reserva pela Devedora no prazo de até [10 (dez)] Dias Úteis contados do quinto aditamento à CCB, bem como complementado por meio de aporte de recursos pela Devedora em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva.*

*5.7.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas mensais relacionadas à remuneração do agente de monitoramento dos Direitos Creditórios, do agente de medição de obras do Empreendimento Destinatário e de outros prestadores de serviços, a exclusivo critério da Securitizadora.*

*5.7.2. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.*

*5.7.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.*

*5.7.4. As Partes concordam que a Securitizadora poderá, após a utilização mensal dos recursos do Fundo de Despesas para pagamento das despesas mencionadas na Cláusula 5.7.1., aplicar os recursos que sobejarem no Fundo de Reserva na amortização extraordinária do saldo devedor da CCB.*

* 1. Por fim, tendo em vista o deliberado na Assembleia, as Partes resolvem alterar o anexo I da CCB, que, a partir desta data, passa a vigorar na forma do Anexo Único deste Quinto Aditamento.

1. **CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO E DECLARAÇÃO**
   1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Contrato e em seus anexos, que não tenham sido expressamente alterados por este Quinto Aditamento.
2. **CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL****, ASSINATURA DIGITAL E FORO**
   1. Legislação Aplicável. Este QuintoAditamento 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.
      1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.
   3. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Quinto 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.

São Paulo, SP, [•] de maio de 2022.

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)  
(seguem as páginas de assinaturas)*

*(Página de assinaturas do Quinto Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1)*

|  |
| --- |
| **JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHAIRA S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

|  |
| --- |
| **ANA MARIA BAETA VALADARES GONTIJO** |

|  |
| --- |
| **JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO** |

|  |
| --- |
| **ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

|  |
| --- |
| **IOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

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

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

CPF : CPF:

RG: RG:

*(Anexo Único ao Quinto Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1)*

**Fluxo de Pagamentos**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Data** | **Juros** | **Amortização Ordinária** | **% Amortização do Valor Nominal Atualizado** | **Amortização Extraordinária** |
| 10/10/2019 | Sim | Não | - | - |
| 10/11/2019 | Sim | Não | - | - |
| 10/10/2019 | Sim | Não | - | - |
| 10/01/2020 | Sim | Não | - | - |
| 10/02/2020 | Sim | Não | - | - |
| 10/03/2020 | Sim | Sim | 2,0000% | - |
| 10/04/2020 | Sim | Sim | 2,0400% | - |
| 10/05/2020 | Sim | Sim | 2,0800% | - |
| 10/06/2020 | Sim | Sim | 3,4000% | - |
| 10/07/2020 | Sim | Sim | 3,5200% | - |
| 10/08/2020 | Sim | Sim | 3,6500% | - |
| 10/09/2020 | Sim | Sim | 1,7040% | - |
| 10/10/2020 | Sim | Não | - | - |
| 10/11/2020 | Incorp | Não | - | - |
| 10/10/2020 | Incorp | Não | - | - |
| 10/01/2021 | Incorp | Não | - | - |
| 10/02/2021 | Incorp | Não | - | - |
| 10/03/2021 | Incorp | Não | - | - |
| 10/04/2021 | Incorp | Não | - | - |
| 20/05/2021 | Sim | Sim | 2,3400% | - |
| 20/06/2021 | Sim | Sim | 2,3900% | - |
| 20/07/2021 | Sim | Não | - | Sim |
| 20/08/2021 | Sim | Não | - | Sim |
| 20/09/2021 | Sim | Não | - | Sim |
| 20/10/2021 | Sim | Não | - | Sim |
| 20/11/2021 | Sim | Não | - | Sim |
| 20/12/2021 | Sim | Não | - | Sim |
| 20/01/2022 | Sim | Sim | 2,8700% | - |
| 20/02/2022 | Sim | Sim | 2,9600% | - |
| 20/03/2022 | Sim | Sim | 3,0500% | - |
| 20/04/2022 | Sim | Sim | 3,1500% | - |
| 20/05/2022 | Sim | Sim | 3,2500% | - |
| 20/06/2022 | Sim | Sim | 3,3600% | - |
| 20/07/2022 | Sim | Sim | 3,4700% | - |
| 20/08/2022 | Sim | Sim | 3,6000% | - |
| 20/09/2022 | Sim | Sim | 3,7300% | - |
| 20/10/2022 | Sim | Sim | 5,0000% | - |
| 20/11/2022 | Sim | Sim | 5,3100% | - |
| 20/12/2022 | Sim | Sim | 6,1800% | - |
| 20/01/2023 | Sim | Sim | 7,1300% | - |
| 20/02/2023 | Sim | Sim | 8,9100% | - |
| 20/03/2023 | Sim | Sim | 9,7500% | - |
| 20/04/2023 | Sim | Sim | 9,8400% | - |
| 20/05/2023 | Sim | Sim | 11,0300% | - |
| 20/06/2023 | Sim | Sim | 12,2800% | - |
| 20/07/2023 | Sim | Sim | 16,9800% | - |
| 20/08/2023 | Sim | Sim | 25,5100% | - |
| 20/09/2023 | Sim | Sim | 33,9900% | - |
| 20/10/2023 | Sim | Sim | 100,0000% | - |