

## 1º ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 73.178.600/0001-18, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cedente”);

**PLANETA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

(a Cedente e a Cessionária adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”)

### CONSIDERANDO QUE:

(i) as Partes celebraram o “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” em 29 de novembro de 2019 (“Contrato de Cessão”), por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora para fins de vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª Séries da 4ª emissão da Securitizadora (“CRI”);

(ii) em 19 de julho de 2022, os titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral (“AGT”) deliberaram, entre outras matérias, pela alteração de determinadas condições para a realização da Recompra Facultativa de Créditos Imobiliários (conforme definida no Contrato de Cessão);

(iii) para formalizar as deliberações da AGT, as Partes desejam celebrar o presente aditamento ao Contrato de Cessão para refletir as novas condições aprovadas para a Recompra Facultativa; e

(iv) 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.

**ISTO POSTO**, resolvem as Partes, celebrar o presente “ 1º *Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Aditamento”).

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento, não expressamente aqui definidos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Contrato de Cessão.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES**

2.1. Em razão das deliberações da AGT, as Partes decidem reformular a cláusula 8.4 do Contrato de Cessão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*“8.4. Recompra Facultativa: Caso, a partir da presente data, venha a ser verificada a mora reiterada dos Devedores, assim considerada, sem se limitar, a falta de pagamento de 6 (seis) prestações consecutivas ou alternadas de determinado Contrato Imobiliário (mesmo que quaisquer de tais parcelas tenham sido inadimplida anteriormente à presente Cessão de Créditos) (“Evento de Recompra Facultativa”), fica facultado à Cedente realizar, por livre iniciativa, a recompra parcial dos respectivos Créditos Imobiliários, mediante prévia notificação por escrito à Cessionária, em 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data da recompra facultativa e mediante (i) o pagamento do valor de mercado dos respectivos Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa, exclusivamente nos casos em que a razão entre o valor do Imóvel e saldo devedor do Crédito Imobiliário objeto de recompra (“LTV”) seja superior a 100% (cem por cento); e (ii) após o resgate da totalidade dos CRI Seniores, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2 (conforme definidos no Termo de Securitização), o pagamento do valor presente dos Créditos Imobiliários ainda vinculados aos CRI observados os seguintes critérios (a) aos Créditos Imobiliários que encontrarem-se inadimplentes por um período de 31 a 90 dias corridos, será aplicado um deságio de 15% (quinze por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente; (b) aos Créditos Imobiliários que encontrarem-se inadimplentes por um período acima de 91 dias corridos com: (1) LTV acima de 100% será considerado o valor do Imóvel cedido em garantia do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente; e (2) LTV abaixo de 100% será aplicado um deságio de 30% (trinta por cento) em relação ao saldo devedor (“Recompra Facultativa”).*”

(...)

*8.4.3. Para fins de apuração do valor de venda dos Imóveis, no âmbito do cálculo do montante a ser pago pelos Créditos Imobiliários inadimplidos em caso de Recompra Facultativa, nos termos do item 8.4 (i) acima, deverá ser considerado o laudo de avaliação elaborado por uma das seguintes empresas: (i) FBC Engenharia de Avaliação Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.416.706/0001-00; ou (ii) M2G2 Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 20.665.151/0001-76; ou (iii) Galache Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.358.652/0001-28.”*

### **CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO**

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Contrato de Cessão, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

### **CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

4.1. As Partes acordam que este Aditamento será assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200- 2, no Decreto 10.278, 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 Aditamento.

4.2. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.3. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento, por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4.4. Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento,

comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.5. Este Aditamento não constitui novação ou renúncia do Contrato de Cessão, total ou parcial, de modo que todos os direitos e obrigações estipulados no Contrato de Cessão continuam em pleno vigor, excetuando-se o quanto expressamente alterado por este Aditamento.

4.6. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste 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, 05 de outubro de 2022.

*(restante da página intencionalmente em branco)*

*(Página de assinaturas do “1º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças)*

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**PLANETA SECURITIZADORA S.A.**

Testemunhas:

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

Nome: [=]

CPF: [=]

RG: [=]

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

Nome: [=]

CPF: [=]

RG: [=]



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4FYWY-HRYLW-9HXLB-A88DU

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Lucas Drummond Alves (CPF 070.219.596-05)

Renato de Souza Barros Frascino (CPF 274.390.808-40)

Felipe Russo de Almeida Cunha (CPF 016.832.937-97)

MIGUEL MAIA MICKELBERG (CPF 006.105.080-67)

Rodrigo Shyton (CPF 407.542.928-86)

Mariana Gorski de Toledo (CPF 367.791.428-08)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registroidemoveis.org.br/validate/4FYWY-HRYLW-9HXLB-A88DU>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registroidemoveis.org.br/validate>