



3º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS

Marco Antônio da Silva Domingues - Oficial Registrador

Rua Gen. Andrade Neves, 14 – 7º andar – Sala 702 - Porto Alegre/RS – 90010-210

Fone 51.3029-9296 – terceiro.rtdpj.poa@hotmail.com - www.terceiroregistropoa.com.br

REGISTRO ELETRÔNICO **REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**

O documento eletrônico apresentado que segue nas próximas folhas, foi protocolado sob nº 95706, em 17/12/2020, registrado sob nº 90857 em 08/01/2021, no livro B-435 de Registro de Títulos e Documentos, à folha 114 F.

As assinaturas eletrônicas constantes neste documento eletrônico foram conferidas e estão em conformidade com os padrões da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2200-2 de 24 de agosto de 2001.

Porto Alegre, 8 de janeiro de 2021.

"WAGNER SOUZA DE PAULA"

Escrevente Substituto

Documento assinado eletronicamente por "WAGNER SOUZA DE PAULA", em Conformidade do Padrão Brasileiro de Assinatura Eletrônica, padrão ICP-Brasil. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de nº 2200-2, de 24/08/2001.

A autenticidade do certificado eletrônico pode ser confirmada em <https://verificador.iti.gov.br>

continua na próxima folha



continuação da folha anterior.

DECLARAÇÃO PARA FINS DE REGISTRO DE DOCUMENTO DIGITALIZADO
(DECRETO 10.278/2020)

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, 2955, conjunto 501, Floresta, Porto Alegre, RS, 90.560-002, telefone 51 3515 6202, e-mail operacionalchphipotecaria.com.br, neste ato representada por Gabrielli Camargo Gusmão, maior, inscrita no CPF sob o nº 005.819.100-36, Brasileira, solteira, administradora de empresa, filha de Trajano Ibarra Gusmão e de Maria de Fatima Ramires Camargo, residente e domiciliada na Rua Coronel Fernando Machado 420, apto 1103, Bairro Centro, Porto Alegre/RS, CEP 90010-320, e-mail gabrielli.gusmao@chphipotecaria.com.br.

Declara, nos termos do art. 8º do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, que regulamentou o art. 3º da lei 13.874 de 20/09/2019 e o art. 2º-A da lei 12.682 de 09/07/2012, que efetuou a digitalização do presente documento, o qual reproduz, integralmente, o documento físico, que encontra-se em posse do declarante, respondendo pela conformidade do processo de digitalização, que seguiram os padrões determinados pelo art. 5º do referido decreto.

ASSUNTO DO DOCUMENTO: SEGUNDO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS, HIPOTECA EM 1º GRAU, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS, GARANTIA FIDEJUSSÓRIA E OUTRAS AVENÇAS.

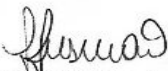
EMISSION DO DOCUMENTO: ISEC SECURITIZADORA S.A., GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA., TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA., JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS E BREI - BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.

DATA E LOCAL DE DIGITALIZAÇÃO: 17/12/2020, sede da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

RESPONSÁVEL PELA DIGITALIZAÇÃO: GABRIELLI CAMARGO GUSMÃO

TÍTULO DO DOCUMENTO: SEGUNDO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS, HIPOTECA EM 1º GRAU, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS, GARANTIA FIDEJUSSÓRIA E OUTRAS AVENÇAS.

Porto Alegre, RS, 17 de dezembro de 2020.


(assinatura física do declarante)

PEDRO GUSTAVO Assinado de forma digital
CARLOMAGNO por PEDRO GUSTAVO
CARLOMAGNO CARLOMAGNO
CACHED:71111 CA RC RE 871111603049
603049 Data: 2020.12.17
10:41:49 -03'00'

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

001

[Handwritten signature]

SEGUNDO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS, HIPOTECA EM 1º GRAU, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS, GARANTIA FIDEJUSSÓRIA E OUTRAS AVENÇAS.

Pelo presente instrumento particular:

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de cessionária desta CCB, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securizadora");

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, inscrita no CNPJ sob o nº 22.164.197/0001-37, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.2.2898385-1, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora" ou "Emitente");

TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA., com sua sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, Avenida Cassiano Ricardo, nº 319, Sala 1501, Parque Residencial Aquarius, CEP nº 12.246-870, inscrita no CNPJ sob o nº 12.537.151/0001-62 com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob NIRE 3522471037-0, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Ticem");

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 29.217.355, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 285.325.358-95, casado sob o regime parcial de bens com a Sra. Juliana, abaixo qualificada, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, no Condomínio Residencial Reserva do Paratehy, localizado na Rua Alameda Menotti Del Picchia, nº 255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 ("João");

JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 43.929.718-7, inscrita no CPF sob o nº 339.262.538-86, casada sob o regime parcial de bens com João, residente e domiciliada na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, no Condomínio Residencial Reserva do Paratehy, localizado na Rua Alameda Menotti Del Picchia, nº 255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 ("Juliana", em conjunto com o João e a Ticem, os "Garantidores"); e

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA., sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 14.744.231/0001-14, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de agente de acompanhamento ("BREI" ou "Agente de Acompanhamento").

Securizadora, Devedora, Garantidores e BREI, em conjunto denominadas "Partes" e, individual e indistintamente denominadas "Parte".



[Handwritten signatures and initials]

1

continua na próxima folha

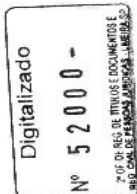


continuação da folha anterior

002

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 29 de junho de 2020, a Devedora emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50 (“Credora” ou “CHP”), a “*Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas, Garantia Fidejussória e Outras Avenças – Cédula de Crédito Bancário nº 41500699-6*” (“CCB”), no valor total de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente a construção e/ou desenvolvimento e/ou expansão e/ou urbanismo e/ou participação do empreendimento denominado “*Grand Garden Limeira Residence*”, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbern, nº 3.205, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, objeto da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP (“Empreendimento Imobiliário” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente);
- (ii) na mesma data, a Credora Original e a Devedora, com a interveniência e total anuência dos Garantidores, concordaram celebrar o “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantia Real e Fidejussória e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), conforme aditado em 03 de agosto de 2020, para regular a cessão, pela Credora Original à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários;
- (iii) ato contínuo, em 29 de junho de 2020, por meio da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob Forma Escritural*”, firmada pela Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994.0004-01., na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), a Fiduciária emitiu 01 (uma) CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente);
- (iv) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram vinculados à 87ª Série da 4ª Emissão da Fiduciária, por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 87ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”);
- (v) nos termos da Cláusula 17.9 da CCB, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura do Credor Original, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação;
- (vi) em 03 de agosto de 2020, as Partes formalizaram o “*Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas, Garantia Fidejussória e Outras Avenças*”, para ajustar erro material identificado na CCB; e
- (vii) as Partes têm interesse em aditar a CCB, para retificar a descrição do Imóvel prevista na Cláusula 1.1 do Quadro Resumo da CCB.



2

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

003

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Segundo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas, Garantia Fidejussória e Outras Avenças - Cédula de Crédito Bancário nº 41500699-6* ("Segundo Aditamento"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

1.1 As Partes resolvem retificar **(i)** o Anexo I para que conste a numeração correta da CCB, qual seja "41500699-6" e **(ii)** a Cláusula 1.1 da CCB para ajustar a descrição do Imóvel, que passará a vigor com a seguinte redação:

"1.1 Imóvel: Trata-se do imóvel objeto da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbern, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217 ("Imóvel"), no qual será erigido empreendimento imobiliário denominado "Grand Garden Limeira Residence" ("Empreendimento Imobiliário"), a seguir caracterizado: "Terreno com frente para a Via Guilherme Dibbern, localizado no Bairro da Graminha, nesta cidade, que assim se descreve: 'inicia-se no ponto 1, de coordenadas E=250.933,423 e N=7.500.925,621, localizado na divisa da Via Guilherme Dibbern e o imóvel matriculado sob nº 11.049 (denominada Gleba 02, cadastro municipal nº 2477.001), distante 173,42 metros do alinhamento predial da Rua Mário de Souza Dias; segue confrontando com a Via Guilherme Dibbern com azimute de 45°00'25" e distância de 36,13 metro, até o ponto 2, de coordenadas E=250.958,976 e N= 7.500.951,168, confrontando até aqui com a Via Guilherme Dibbern; deflete à direita com azimute 112°68'06" e distância de 58,08 metros, até o ponto 3 de coordenadas E=251.012,773 e N=7.500.929,285, confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 11.048 (Chácara Palmeiras, cadastro municipal nº 2477.001); deflete à direita com azimute de 206°28'54" e distância de 7,24 metros, até o ponto 4, de coordenadas E= 251.009,545 e N= 7.500.922,805, confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 5.224 (lote 8 da quadra F-1 do loteamento Jardim Ouro Verde); segue em reta pelo mesmo alinhamento com azimute de 206°28'54" e distância de 25,94 metros, até o ponto 5, de coordenadas E= 250.997,976 e N= 7.500.899,583; deflete à esquerda com azimute de 177°51'11" e distância de 1,23 metros, até o ponto 6, de coordenada E= 250.998,022 e N= 7.500.898,352, confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 22.433 (Prédio Residencial nº 62 da Rua Mario de Souza Dias, cadastro municipal nº 1195.001); deflete à direita com azimute 292°53'10" e distância de 70,12 metros, até o ponto 1, de coordenadas E= 250.933,423 e N= 7.500.925,621, início desta descrição confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 11.049 (denominada Gleba 02, cadastro municipal nº 2477.001); encerrando-se assim, um polígono com área de 2.157,24 metros quadrados. Cadastro municipal nº 2477.017".

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS RATIFICAÇÕES

2.1. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas na CCB que não tenham sido expressamente modificadas por este Segundo Aditamento, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.



3

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

004

CLÁUSULA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

3.1. Registro. A Devedora, às suas expensas, obriga-se a registrar o presente Segundo Aditamento nos Cartórios de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes e no Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP, em até 15 (quinze) dias contados da presente data. Adicionalmente, a Devedora se compromete a atender a eventuais exigências formuladas de forma tempestiva e enviar à Securitizadora 01 (uma) via original deste Segundo Aditamento, devidamente registrado nos cartórios competentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

3.2. Legislação Aplicável: Este Segundo Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

3.3. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Segundo Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E assim por estarem as Partes justas e contratadas, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam o presente Segundo Aditamento em 08 (oito) vias de igual teor e forma, para que produza um só e único efeito, rubricando todas as folhas, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, 27 de agosto de 2020.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]



continua na próxima folha

continua na próxima folha



continuação da folha anterior



13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Def. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7822

Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
JULIANE EFFTING MATIAS (04978), LUISA HERKENHOFF NIS.
(654859).
São PAULO, 03 de Setembro de 2020, E Test. da verdade.
MICHEL MENDES OLIVEIRA, Escrevente, RD 0000/000000.
Válida somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$19,70.
C21098AB120444



continua na próxima folha



continuação da folha anterior

006

[Handwritten signature]

(Página de Assinaturas 2/2 Segundo Aditamento a Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas, Garantia Fidejussória e Outras Avenças, celebrado entre a GGI Sociedade Incorporadora SPE LTDA, Ticem Empreendimentos & Participações Ltda., João Marcos Ceglauksis, Juliana Lopes Fernandes Ceglauksis, Isec Securitizadora S.A., e BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda., em 27 de agosto de 2020.)

Cartório Toledo

[Handwritten signature]

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.
Interveniente Anuente

TESTEMUNHAS:

[Handwritten signature]

Nome: *João Marcos Ceglauksis*
RG: *146.858-44*
CPF: *257.683*

Nome:
RG:
CPF:

19ª TABELIONATO DE NOTAS — CARTÓRIO TOLEDO
Avenida Marquês de São Carlos, 111 - Jd. Paulista - SP
CEP: 05401-100 - Telefone: (11) 3015-0655

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) VITOR GUIMARAES
BIDETTI, com valor econômico.
São Paulo, 02 de setembro de 2020. Em testemunho de verdade,
Por Firma RS 9,06 Total RS 9,06 2013927810591800227444-006262
Selo(S): 1 Mo-A-A-0000097
LEONARD PEDRO DA SILVA – ESCRIVENTE

ET

PEDRO
GUSTAVO
CARLOMAGNO
CARCHEDI:7111
1603049

Assinado de forma
digital por PEDRO
GUSTAVO
CARLOMAGNO
CARCHEDI:7111603049
Data: 2020.12.17
10:40:12 -05'00'



Digitalizado
Nº 52000 -
2ª OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LINHARA-SP

Protocolado e Digitalizado
Nº 271304
2ª Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 51946 -
2ª OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LINHARA-SP



continuação da folha anterior

3º RTDPJ
Porto Alegre

3º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS

Marco Antônio da Silva Domingues - Oficial Registrador

Rua Gen. Andrade Neves, 14 – 7º andar – Sala 702 - Porto Alegre/RS – 90010-210

Fone 51.3029-9296 – terceiro.rtdpj.poa@hotmail.com - www.terceiroregistropoa.com.br

Era o que constava no documento. O referido é verdade e dou fé.

Porto Alegre, 8 de janeiro de 2021.

Emolumentos:

Total: R\$ 78,00 + R\$ 12,10 = R\$ 90,10

Registro/Averbação TD s/ valor: R\$ 39,00 (0755.04.2000002.00206 = R\$ 3,30)

Microfilmagem/Digitalização: R\$ 13,60 (0755.03.1800001.03261 = R\$ 2,70)

Busca: R\$ 9,20 (0755.02.0800001.14621 = R\$ 1,90)

Processamento eletrônico: R\$ 5,30 (0755.01.2000002.01981 = R\$ 1,40)

Conf. doc. via Internet: R\$ 5,30 (0755.01.2000002.01982 = R\$ 1,40)

Recepção de doc. meio eletrônico (08 páginas): R\$ 5,60 (0755.01.2000002.01983 = R\$ 1,40)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
138552 54 2021 00000186 20