
QUARTO 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



QUARTO 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, nº 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 nº 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 nº 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

(A) 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);

(B) 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**");

(C) 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**");

(i) a alienação fiduciária sobre certo 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;

(ii) 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

(iii) o aval, outorgado pelos Avalistas nos termos da CCB.

(D) em 15 de agosto de 2019, o Financiador cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à **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**");

(E) 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);

(F) em 23 de setembro de 2019, a Cyrela cedeu os Créditos Imobiliários representados pela CCI à BRCS, 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**");

(G) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram vinculados aos 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**");

(H) 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 05 de julho de 2021 ("**Assembleia**"); e

(I) 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 *Quarto Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1* ("**Quarto Aditamento**"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Quarto 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 Quarto 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.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. 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 I deste Quarto Aditamento.

2.2. Pagamento de parcelas mensais de amortização extraordinária da CCB nos meses de julho de 2021, inclusive, até dezembro de 2021, inclusive, correspondentes à atualização monetária mensal da CCB, desde que positiva.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO E DECLARAÇÃO

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Contrato e em seus anexos, observando a consolidação realizada no 3º Aditamento a CCB N° 71500038-1, celebrado em 28 de Maio de 2021, e que não tenham sido expressamente alterados por este Quarto Aditamento, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes na CCB, a qualquer título.

3.2. A IOTA Empreendimento declara que está ciente com todos os termos e condições da CCB e demais Documentos da Operação e, neste ato, concorda com referidos termos e condições, e, ainda, assume, conforme aplicável, as obrigações descritas na CCB e que sejam de responsabilidade dos Garantidores.

CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, ASSINATURA DIGITAL E FORO

4.1. Legislação Aplicável. Este Quarto Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.2. 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.

4.3. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Quarto 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, 05 de julho de 2021.

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



JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHAIRA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANA MARIA BAETA VALADARES GONTIJO



JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO



ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



IOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome: RG n.º 30.439.526-2
Cargo: CPF/MF nº 218.887.338-61

Nome:
Cargo:

LEANDRO BRUNO FERREIRA DE MELLO SANTOS
CPF 330.132.408-81
RG 41.038.287-5

Testemunhas:

1. Salvador

Nome: Salvador P. de Toledo
CPF : 364.185.348-67
RG: 46032942X

2. Regina do Espírito Santo

Nome: Regina do Espírito Santo
CPF: 417.306.148-09
RG: 48.816.680-9

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

RECONHECO POR AUTENTICIDADE A(S) FIRMAS DE:
JULIANO BARBOSA DA SILVA, LEONARDO BRUNO FERREIRA DE
MELLO SANTOS, IASMIN PEREIRA DE TOLEDO e REGINA DO ESPIRITO SANTO
FRANCESCETTO, a qual confere com padrão depositado em cartório,
São Paulo/SP, 13/08/2021 - 12:11:04

Em presença de mim, da verdade, Total R\$ 2.000,00
HILDEBRANDO FERNANDES DE BRITO - Escrevente
Etiqueta: 3159517 - Selos: AB 636663 636664

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



111237 - 111237
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
C21059AB0636663
VALOR ECONÔMICO 2
C21059AB0636664

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
CRS Quadra 505 - Bloco C - Lotes 1, 2 e 3 | CEP: 70.350-530 | Brasília - DF
Fone: (61) 3799-1515 | www.cartoriojk.com.br
Tabelião: Mc Arthur Di Andrade Camargo

CARTÓRIOJK
RECONHECO POR AUTENTICIDADE A(S) FIRMAS DE:
[E9pXXzG3]-JOSE CELSO VALADARES GONTIJO

TJDF20210010903144NTVR
DSA-Consultar selo: "www.tjdft.jus.br"
BSB, 04/08/2021 - 09:31:37

REINALDO GOMES

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
CRS Quadra 505 - Bloco C - Lotes 1, 2 e 3 | CEP: 70.350-530 | Brasília - DF
Fone: (61) 3799-1515 | www.cartoriojk.com.br
Tabelião: Mc Arthur Di Andrade Camargo

CARTÓRIOJK
RECONHECO POR AUTENTICIDADE A(S) FIRMAS DE:
[CYV2mRd7]-CARLOS EDUARDO QUILICI GURGULINO DE
SOUZA

TJDF20210010766279XPMO e TJDF20210010766280RELT
RG-Consultar selo: "www.tjdft.jus.br"
BSB, 13/07/2021 - 09:51:03

REINALDO GOMES

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
REINALDO GOMES
Escrevente
Cartório JK

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
CRS Quadra 505 - Bloco C - Lotes 1, 2 e 3 | CEP: 70.350-530 | Brasília - DF
Fone: (61) 3799-1515 | www.cartoriojk.com.br
Tabelião: Mc Arthur Di Andrade Camargo

CARTÓRIOJK
RECONHECO POR AUTENTICIDADE A(S) FIRMAS DE:
[CYV2mRd2]-CARLOS EDUARDO QUILICI GURGULINO DE
SOUZA

TJDF20210010765268AMAA
RG-Consultar selo: "www.tjdft.jus.br"
BSB, 13/07/2021 - 09:50:22

REINALDO GOMES

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
REINALDO GOMES
Escrevente
Cartório JK

FLUXO DE PAGAMENTOS

Eventos	Juros	Amortização Ordinária	% Amortização do Valor Nominal Atualizado	Amortização Extraordinária
10/10/2019	Sim	Não	-	-
10/11/2019	Sim	Não	-	-
10/12/2019	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	-	-
10/12/2020	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	100,0000%	-




