
TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 10ª EMISSÃO DA**

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.
CNPJ nº 07.119.838/0001-48

Celebrado entre

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
na qualidade de Emissora

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de Agente Fiduciário

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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° 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n° 07.119.838/0001-48, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emissora**”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n° 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“**Agente Fiduciário**”);

(Emissora e Agente Fiduciário, quando em conjunto, doravante denominadas “**Partes**”, e, individual e isoladamente, cada uma delas denominada “**Parte**”).

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) 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, n° 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 n° 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, n° 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 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;

(ii) a cessão fiduciária de certos direitos creditórios e contas vinculadas ("**Direitos Creditórios**") de titularidade da Devedora e da **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 ("**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 o Agente Fiduciário, 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 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 o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário ("**Termo de Securitização**");

(H) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização 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 *Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários* ("**Terceiro 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 Terceiro 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 Terceiro 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 Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Tendo em vista o deliberado na Assembleia, as Partes resolvem alterar o anexo I do Termo de Securitização, o qual, a partir desta data, passa a vigorar na forma dos Anexo I deste Terceiro Aditamento.

2.2. Pagamento de parcelas mensais de amortização extraordinária dos CRI nos meses de julho de 2021, inclusive, até dezembro de 2021, inclusive, correspondentes à atualização monetária mensal do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde que positiva.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não foram expressamente alteradas neste Terceiro 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 – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, ASSINATURA DIGITAL E FORO

4.1. Legislação Aplicável. Este Terceiro 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.

4.2.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

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 Terceiro 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, 03 de dezembro de 2021.

*(o final desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem página de assinaturas e anexos)*

Assinam o presente instrumento:

- Como representantes da **BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Nome: Miguel Maia Mickelberg

RG nº: 62.680.742-6

CPF nº: 006.105.080-67

Nome: Rafaella Nogueira de Carvalho Corti

RG nº: 11.983.008-1

CPF nº: 091.010.217-10

- Como representante da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Carlos Alberto Bacha

RG nº: 200117783-6

CPF nº: 606.744.587-53

- **Como Testemunhas:**

Nome: Leandro Bruno Ferreira de Mello Santos

RG nº: 41.038.287-5

CPF/MF nº: 330.132.408-81

Nome: Sandra Ferreira da Silva

RG: 30.409.989-2

CPF: 269.727.458-88

Tabela de Amortização dos CRI

Eventos	Juros	Amortização Ordinária	% Amortização do Valor Nominal Atualizado	Amortização Extraordinária
12/10/2019	Sim	Não	-	-
12/11/2019	Sim	Não	-	-
12/12/2019	Sim	Não	-	-
12/01/2020	Sim	Não	-	-
12/02/2020	Sim	Não	-	-
12/03/2020	Sim	Sim	2,0000%	-
12/04/2020	Sim	Sim	2,0400%	-
12/05/2020	Sim	Sim	2,0800%	-
12/06/2020	Sim	Sim	3,4000%	-
12/07/2020	Sim	Sim	3,5200%	-
12/08/2020	Sim	Sim	3,6500%	-
12/09/2020	Sim	Sim	1,7040%	-
12/10/2020	Sim	Não	-	-
12/11/2020	Incorp	Não	-	-
12/12/2020	Incorp	Não	-	-
12/01/2021	Incorp	Não	-	-
12/02/2021	Incorp	Não	-	-
12/03/2021	Incorp	Não	-	-
12/04/2021	Incorp	Não	-	-
22/05/2021	Sim	Sim	2,3400%	-
22/06/2021	Sim	Sim	2,3900%	-
22/07/2021	Sim	Não	-	Sim
22/08/2021	Sim	Não	-	Sim
22/09/2021	Sim	Não	-	Sim
22/10/2021	Sim	Não	-	Sim
22/11/2021	Sim	Não	-	Sim
22/12/2021	Sim	Não	-	Sim
22/01/2022	Sim	Sim	2,8700%	-
22/02/2022	Sim	Sim	2,9600%	-
22/03/2022	Sim	Sim	3,0500%	-
22/04/2022	Sim	Sim	3,1500%	-
22/05/2022	Sim	Sim	3,2500%	-
22/06/2022	Sim	Sim	3,3600%	-
22/07/2022	Sim	Sim	3,4700%	-
22/08/2022	Sim	Sim	3,6000%	-
22/09/2022	Sim	Sim	3,7300%	-
22/10/2022	Sim	Sim	100,0000%	-



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BCWML-WZMW8-GGC8E-9YBVL

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

MIGUEL MAIA MICKELBERG (CPF 006.105.080-67)

Rafaella Nogueira de Carvalho Corti (CPF 091.010.217-10)

Carlos Alberto Bacha (CPF 606.744.587-53)

Leandro Bruno Ferreira De Mello Santos (CPF 330.132.408-81)

Sandra Ferreira Da Silva (CPF 269.727.458-88)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BCWML-WZMW8-GGC8E-9YBVL>

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

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