
PRIMEIRO 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

DS
MM

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
na qualidade de Emissora

DS
RB

DS
PEG

DS
JF

DS
CAB

DS
EDDAJ

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

PRIMEIRO 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.º 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 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.º 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 Devedora emitiu em 15 de agosto de 2019, a *Cédula de Crédito Bancário n.º 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.º 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 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;

DS
MM

DS
PEG

DS
CAB

DS
RB

DS
JF

DS
EDDAJ

(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 fiduciários; 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 28 de outubro de 2020 (“**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 *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários* (“**Primeiro 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 Primeiro Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica

DS
MM

DS
PEG

DS
LAB

DS
RB

DS
JF

DS
EDDAJ

e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Primeiro 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 o deliberado na Assembleia, as Partes resolvem alterar o anexo I do Termo de Securitização que, a partir desta data, passa a vigorar na forma do Anexo Único deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não foram expressamente alteradas neste Primeiro 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 Primeiro 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 Primeiro 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, 28 de outubro de 2020.

DS
MM

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

DS
EDDAJ

DS
PEG

DS
CAB

DS
RB

DS
JF

DocuSigned by:

Miguel Maia Mickelberg

A86BE6D9BA3340A...

DocuSigned by:

Paulo Eduardo Gonçalves

82DD13D9CCF7432...

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:

Carlos Alberto Bacha

0E29096A548A43D...

DocuSigned by:

Renato Bacha

C5182EEF3E8D4F0...

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

DocuSigned by:

Jose Filip Bueno Zanichelli

8CA631C2CB934A3...

1. _____

Nome:

CPF nº:

DocuSigned by:

Emanuel Dantas De Araujo Junior

FF4C6CD0221A47B...

2. _____

Nome:

CPF nº:

Tabela de Amortização dos CRI

Data	Pagamento de Juros	Incorporação de Juros	Amortização de Principal	% Amortização	Amortização Extraordinária
12/11/2020	Não	Sim	Não	0%	Não
12/12/2020	Não	Sim	Não	0%	Não
12/01/2021	Não	Sim	Não	0%	Não
12/02/2021	Não	Sim	Não	0%	Não
12/03/2021	Não	Sim	Não	0%	Não
12/04/2021	Não	Sim	Não	0%	Não
12/05/2021	Sim	Não	Sim	2,34%	Não
12/06/2021	Sim	Não	Sim	2,40%	Não
12/07/2021	Sim	Não	Sim	2,46%	Não
12/08/2021	Sim	Não	Sim	2,52%	Não
12/09/2021	Sim	Não	Sim	2,58%	Não
12/10/2021	Sim	Não	Sim	2,65%	Não
12/11/2021	Sim	Não	Sim	2,72%	Não
12/12/2021	Sim	Não	Sim	2,80%	Não
12/01/2022	Sim	Não	Sim	2,88%	Não
12/02/2022	Sim	Não	Sim	2,97%	Sim
12/03/2022	Sim	Não	Sim	3,06%	Sim
12/04/2022	Sim	Não	Sim	3,15%	Sim
12/05/2022	Sim	Não	Sim	3,25%	Sim
12/06/2022	Sim	Não	Sim	3,36%	Sim
12/07/2022	Sim	Não	Sim	3,48%	Sim
12/08/2022	Sim	Não	Sim	3,61%	Sim
12/09/2022	Sim	Não	Sim	3,74%	Sim
12/10/2022	Sim	Não	Sim	100,00%	Sim

DS
MM

DS
PEG

DS
CAB

DS
RB

DS
JF

DS
EDDAJ