
QUARTO 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

QUARTO 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 **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.º 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.º 06.056.990/0001-66 ("**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;

(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 realizadas em 14 e 26 de outubro de 2022 (“**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 ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários* (“**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 no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Tendo em vista o deliberado em Assembleia, as Partes resolvem incluir na “Seção II – Termos Definidos” do Termo de Securitização os termos definidos “Índice de Garantia”, “Fundo de Reserva” e “Valor do Fundo de Reserva”, bem como alterar o termo definido “Garantias”, os quais, a partir desta data, passam a vigorar com a seguinte redação, observado o disposto na Cláusula 20.5. Uma vez constatado pelas Partes erro material na definição da razão do “Índice de Garantia”, conforme consta da ata da Assembleia de 14 de outubro de 2022, a redação a seguir já contempla a retificação da definição, de forma que a soma dos “Direitos Creditórios Itapoã” seja pelo menos o dobro do “Saldo Devedor da CCB”:

“Fundo de Reserva”	<i>O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, mediante aporte do Valor do Fundo de Reserva pela Devedora e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na Cláusula 9.7.</i>
“Garantias”	<i>São: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; e (v) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.</i>
“Valor do Fundo de Reserva”	<i>O valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).</i>
“Índice de Garantia”	<i>a razão entre (1) Saldo Devedor da CCB e (2) a soma dos “Direitos Creditórios Itapoã” deverá ser sempre igual ou inferior a 0,50 (cinquenta centésimos)</i>

2.2. As Partes resolvem, ainda, incluir a cláusula 9.7. no Termo de Securitização, que, a partir desta data, passa a vigorar com a seguinte redação:

9.7. Fundo de Reserva. As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito mediante aporte do Valor do Fundo de Reserva pela Devedora no prazo de até [10 (dez)] Dias Úteis contados do quinto aditamento à CCB, bem como complementado, mensalmente, por meio de aporte de recursos pela Devedora em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva.

9.7.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas mensais relacionadas à remuneração do agente de monitoramento dos Direitos Creditórios, do agente de medição de obras do Empreendimento Destinatário e de outros prestadores de serviços, a exclusivo critério da Securitizadora.

9.7.2. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

9.7.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.7.4. As Partes concordam que a Securitizadora poderá, após a utilização mensal dos recursos do Fundo de Despesas para pagamento das despesas mencionadas na Cláusula 9.7.1., aplicar os recursos que sobejarem no Fundo de Reserva na amortização extraordinária do saldo devedor da CCB.

2.3. As Partes resolvem alterar a cláusula 15.2. do Termo de Securitização que, a partir desta data, passa a vigorar com a seguinte redação:

15.2. Taxa de Administração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado. A Emissora receberá uma remuneração pela administração do patrimônio separado equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês, a partir do mês outubro de 2022, permanecendo a aplicação da correção monetária definida no Termo de Securitização.

2.4. Tendo em vista o deliberado nas Assembleias, 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 Quarto Aditamento, sendo assim, a Cláusula 6.1 passa a vigorar com a seguinte redação:

6.1. Amortização Ordinária dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nas datas e montantes estipulados no cronograma de pagamentos constante do Anexo Único

2.5. As Partes resolvem alterar os itens XII e XIII, da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, que passam a vigorar com a seguinte redação:

(xii) Data de Vencimento Final: 28 de dezembro de 2022;

(xiii) Prazo de Emissão: para 1.190 (mil cento e noventa) dias, contados da data de Emissão.

2.6. Por fim, incluir o item 9.4.4 na cláusula 9.4. no Termo de Securitização com a seguinte redação:

9.4.4. Sem a necessidade de deliberação em assembleia geral especial, os Direitos Creditórios Itapoã decorrentes de futuras contratações de aberturas de créditos e mútuos para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças pela Devedora, suas coligadas e/ou subsidiárias ou ainda cuja Devedora seja parte, sendo ela fiadora, garantidora, avalista, entre outros, com prévia ciência e autorização da Securitizadora, e, conseqüentemente, na hipótese de aprovação, passarão a incorporar a Cessão Fiduciária como garantia das Obrigações Garantidas, cabendo para tanto, o aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária e o Termo de Securitização, trimestralmente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO

3.2. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não foram expressamente alteradas neste Quarto 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.

4. CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, ASSINATURA DIGITAL E FORO

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

4.3. 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.

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

4.4. 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.

5. 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, 24 de novembro de 2022.

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

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Nome: RAFAELLA NOGUEIRA DE CARVALHO CORTI

Cargo: Diretora

Nome: MIGUEL MAIA MICKELBERG

Cargo: Diretor

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Carlos Alberto Bacha

Cargo: Procurador

Matheus Gomes Faria

Cargo: Procurador

Testemunhas:

DocuSigned by:

1. João Vicente Bellotto Vieira

Nome: João Vicente Bellotto Vieira

CPF nº: 425.723.308-73

D34F65A91A79497

DocuSigned by:

2. BRUNA FIOROTTO DA SILVA

Nome: Bruna Fiorotto Da Silva

CPF nº: 397.032.608-70

09AEB6B6FB5941E...

Tabela de Amortização dos CRI

Data	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	2,3361%	-
22/06/2021	Sim	Sim	2,3962%	-
22/07/2021	Sim	Não	0,5270%	Sim
22/08/2021	Sim	Não	0,9546%	Sim
22/09/2021	Sim	Não	0,8652%	Sim
22/10/2021	Sim	Não	1,1536%	Sim
22/11/2021	Sim	Não	1,2433%	Sim
22/12/2021	Sim	Não	0,9451%	Sim
22/01/2022	Sim	Sim	2,8760%	-
22/02/2022	Sim	Sim	2,9609%	-
22/03/2022	Sim	Sim	3,0652%	-
22/04/2022	Sim	Sim	3,1854%	-
22/05/2022	Sim	Sim	3,2699%	-
22/06/2022	Sim	Sim	3,3617%	-
22/07/2022	Sim	Sim	3,4787%	-
22/08/2022	Sim	Sim	3,5610%	-
22/09/2022	Sim	Sim	3,6997%	-
28/10/2022	Sim	Sim	3,6997%	-
29/11/2022	Sim	Sim	50,0000%	-
28/12/2022	Sim	Sim	100,0000%	-