



10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Giovanni Cury Ramos Faria e Silva

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro

Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@10rtd.com.br - Site: www.10rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.219.169 de 30/08/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **38 (trinta e oito) páginas**, foi apresentado em 30/08/2021, o qual foi protocolado sob nº 2.222.806, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.219.169** e averbado no registro nº 2.190.465 de 04/10/2019 no Livro de Registro B deste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:

SANDRA FERREIRA DA SILVA:26972745888(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 30 de agosto de 2021

Assinado eletronicamente

Rubens Fernandes da Rocha
Escrevente Autorizado

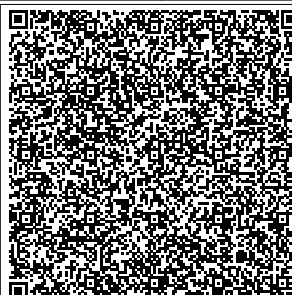
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 231,08	R\$ 65,77	R\$ 44,83	R\$ 12,32	R\$ 16,02
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 11,10	R\$ 4,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 385,96



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

10191366640475010



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital

1111464TIBB000046984FC21P

Documento digitalizado em conformidade com o Decreto Nº 10.278/2020 por SANDRA FERREIRA DA SILVA em 16/08/2021 20:31 no Digitalizador Registro de Imóveis
Para validar acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate> e forneça esse arquivo ou o código HT82G-5VK6E-Q8YRM-J8A3N

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Celebrado entre

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.
ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
IOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Fiduciantes

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
na qualidade de Fiduciária

[Handwritten signatures]

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (“**Contrato**”) em que são partes (em conjunto, “**Partes**” e, individual e indistintamente, “**Parte**”):

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 seu Estatuto Social (“**Atrium**”);

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, salas 10 a 16 / 28 a 34, 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 seu Estatuto Social (“**JCG**”);

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 seu Estatuto Social (“**IOTA Empreendimentos**”, e, quando mencionada em conjunto com a Atrium e a JCG, “**Fiduciantes**”);

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18., neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Fiduciária**”);

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Nos termos da cláusula 1.3. do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* celebrado em 15 de agosto de 2019 entre a Fiduciária, a Atrium e a JCG (“**Contrato de Cessão Fiduciária**”), a Atrium e a JCG, na qualidade de fiduciantes, à época, se comprometeram a aditar o referido instrumento quando da inclusão de quaisquer Contratos de Financiamento Posteriores para refletir a inclusão e/ou atualização dos Direitos Creditórios no Contrato de Cessão Fiduciária; e

(B) Ainda, Partes desejam aditar o Contrato de Cessão Fiduciária também 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 10 de junho de 2021 (“**Assembleia**”).

Resolvem as Partes celebrar o presente Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (“**Segundo Aditamento**”), que será regido pelas Cláusulas e condições a seguir:

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Tendo em vista o deliberado na Assembleia, a Atrium, a JCG e a Atrium resolvem incluir a IOTA Empreendimentos como parte do Contrato de Cessão Fiduciária na qualidade de fiduciante, bem como

incluir o termo definido "IOTA Empreendimentos" e alterar os termos definidos "Contas Vinculadas de Direitos Creditórios", "Contratos de Financiamento CEF", "Direitos Creditórios Itapoã", "Fiduciantes" e "Repasses PJ" do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais, a partir desta data, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Contas Vinculadas de Direitos Creditórios"	<i>Cada uma das contas bancárias de titularidade da Devedora e da IOTA Empreendimentos descritas no quadro preambular de cada Contrato de Financiamento CEF (incluindo aqueles já celebrados e os que vierem a ser celebrados): na qual a CEF deve depositar os Repasses PJ e os Direitos Creditórios Itapoã relativos a cada condomínio do Empreendimento Destinatário. Apesar da titularidade das contas ser da Devedora e da IOTA Empreendimentos, estas serão movimentadas pela Cessionária e/ou pela Securitizadora por meio de instrumento de procuração a ser outorgado pela Devedora e pela IOTA Empreendimentos, exclusivamente para transferência dos respectivos Direitos Creditórios Itapoã para a Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.</i>
"Contratos de Financiamento CEF"	<i>Cada um dos (i) Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida celebrados entre a Devedora e a CEF; e (ii) Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela celebrados entre a IOTA Empreendimentos e a CEF; por meio dos quais foram/serão concedidas as respectivas aberturas de crédito pela CEF, e cujos recursos serão destinados, pela Devedora e/ou pela IOTA Empreendimentos, conforme o caso,, para o desenvolvimento do Empreendimento Destinatário. Cada Contrato de Financiamento CEF corresponde a um condomínio do Empreendimento Destinatário, e estipula as regras para liberação dos respectivos Repasses PJ e dos Direitos Creditórios Itapoã. Existem Contratos de Financiamento CEF já celebrados, e existem Contratos de Financiamento CEF que ainda serão celebrados. Todos eles integram e integrarão a Operação. Para os fins da Operação, referidos contratos posteriores passarão a incorporar a definição "Contratos de Financiamento CEF" tão logo sejam celebrados.</i>
"Direitos Creditórios Itapoã"	<i>Todos os direitos creditórios de titularidade da Devedora, presentes e futuros, oriundos dos Repasses PF, bem como os recursos depositados pela Devedora e/ou pela IOTA Empreendimentos em garantia da exposição da infraestrutura, e que provenham dos Contratos de Financiamento CEF, conforme descritos e caracterizados no</i>

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

	Contrato de Cessão Fiduciária.
"Fiduciantes"	A Atrium e a IOTA Empreendimentos, quando mencionados em conjunto.
"Garantidores"	A Atrium, os Avalistas e a IOTA Empreendimentos, quando mencionados em conjunto.
"IOTA Empreendimentos"	IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A., qualificada no preâmbulo do presente instrumento.
"Repasses PJ"	São os valores desembolsados pela CEF à Devedora à IOTA Empreendimentos, com a rubrica de financiamento à produção, para conclusão do respectivo Empreendimento Destinatário (repasse pessoa jurídica), nos termos do respectivo Contrato de Financiamento CEF. Esses valores não incluem os Direitos Creditórios Itapoã. Para que não restem dúvidas, os Repasses PJ serão aqueles marcados no histórico dos extratos das respectivas contas bancária da seguinte forma: no campo "Nr. Doc." haverá a indicação dos últimos 6 (seis) números do Contrato de Financiamento CEF respectivo, excluído o dígito verificador, e no campo "histórico" haverá a indicação do com código "C VAL FIN".

1.2. Ainda, as Partes resolvem atualizar os Direitos Creditórios no Contrato de Cessão Fiduciária, os quais estão descritos no Anexo I a este Segundo Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - REGISTRO DO ADITAMENTO

2.1. As Fiduciantes obrigam-se a registrar o presente Segundo Aditamento nos cartórios de registro de títulos e documentos da sede das Partes, conforme cláusula terceira do Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes deverão protocolar e registrar o presente Segundo Aditamento nos prazos estipulados na cláusula terceira do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária e em seus anexos, que não tenham sido expressamente alterados por este Segundo Aditamento, passando, portanto, o Contrato de Cessão Fiduciária consolidado a vigorar na forma do Anexo II ao presente instrumento.

3.2. A IOTA Empreendimentos declara que está ciente com todos os termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária e, neste ato, concorda com referidos termos e condições, e, ainda, assume as obrigações descritas no Contrato de Cessão Fiduciária e que sejam de responsabilidade das Fiduciantes.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. As Partes celebram este Segundo Aditamento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4.2. Se qualquer disposição deste Segundo Aditamento for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 231,08	R\$ 65,77	R\$ 44,83	R\$ 12,32	R\$ 16,02	R\$ 11,10	R\$ 4,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 385,96

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






(Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado por José Celso Gontijo Engenharia S.A., Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A., Iota Empreendimentos Imobiliários S.A., e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)



JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHAIRA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



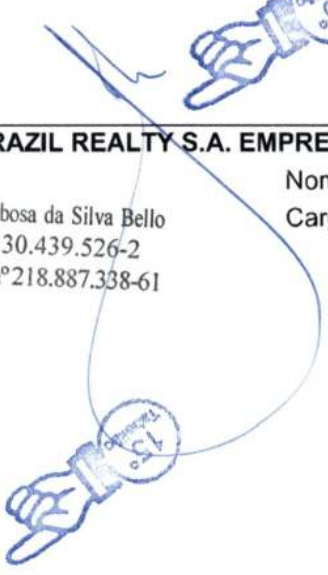
IOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome:

Cargo:

Juliano Barbosa da Silva Bello

RG n.º 30.439.526-2

CPF/MF nº 218.887.338-61

LEANDRO BRUNO FERREIRA DE MELLO SANTOS

CPF 330.132.408-81

RG 41.038.287-5

Testemunhas:

1.



Nome: Tasmir P. de Toledo

CPF nº: 364. 185.348-64
2.



Nome: Regina do Espírito Santo Franceschello

CPF nº: 417.306.148-09

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 SEPELIMENTO COM VALOR ECONÔMICO ATSI FIRMAS DE:

JULIANO BARBOSA DA SILVA, BELLO, LEANDRO BRUNO FERREIRA

MELLO SANTOS, IASMIN PEREIRA DE TOLEDO e REGINA DO ESPIRITO SANTO

FRANCESCHETTO, a qual confere com padrão depositado em cartório

São Paulo/SP, 13/08/2021 - 12:11:10

Em testemunho da verdade, total R\$ 41.400,00

HILDEVANDY FERNANDES DE BRITO - ESCRIVENTA

Etiqueta: 3159620 Selos: AB 636669 636670

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

AE7A

111237

FIRMA

VALOR ECONÔMICO 2

C21059AB0636669

VALOR ECONÔMICO 2

C21059AB0636670

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

Tabellião: Mc Arthur Di Andrade Camargo

CARTÓRIO JK

RECONHECO POR AUTENTICIDADE A(S) FIRMAS DE:

[CXPMs1N6] - CARLOS EDUARDO QUILICI GURGULINO DE SOUZA

TJDF20210010763444WTLW • TJDF20210010763446NZNO

AADS-Consultar selo: ""www.tjdft.jus.br""

BSB, 12/07/2021 - 15:10:26

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

Tabellião: Mc Arthur Di Andrade Camargo

CARTÓRIO JK

RECONHECO POR AUTENTICIDADE A(S) FIRMAS DE:

[CXPMs1N1] - CARLOS EDUARDO QUILICI GURGULINO DE SOUZA

TJDF20210010763446KIPR

AADS-Consultar selo: ""www.tjdft.jus.br""

BSB, 12/07/2021 - 15:09:49

REINALDO GOMES

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília

REINALDO GOMES

Escrevente

Cartório JK

(Anexo I ao Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado por José Celso Gontijo Engenharia S.A., Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A., Iota Empreendimentos Imobiliários S.A., e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

INSTRUMENTO	NÚMERO DO CONTRATO	PARTES	CONDOMÍNIO	DATA DE CELEBRAÇÃO
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770515031-7	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 72	27/12/2018
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770514830-4	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 73	27/12/2018
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770515036-8	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 75	27/12/2018
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770515039-2	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 76	27/12/2018
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770872249-4	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 56	19/06/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770872286-4	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 60	19/06/2020

Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.		Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 71	19/06/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770872276-1	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 74	19/06/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770872255-9	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 71	19/06/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770872278-1	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 60	19/06/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770956371-3	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 59 – Trecho 1	24/09/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878770956456-6	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 58 – Trecho 1	24/09/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878770956389-6	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 57	24/09/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de	878770956549-0	Caixa Econômica Federal (Credora);	Itapoã Parque	24/09/2020



Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela		José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	- Condomínio 57	
Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878771046101-5	Caixa Econômica Federal (Credora); IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. (Devedora); José Celso Gontijo Engenharia S.A.; JCVG Participações S.A.; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 – Trecho 1 - Condomínio 69	07/01/2021
Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878771046102-3	Caixa Econômica Federal (Credora); IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. (Devedora); José Celso Gontijo Engenharia S.A.; JCVG Participações S.A.; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 – Trecho 1 - Condomínio 65	07/01/2021
Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878771046085-0	Caixa Econômica Federal (Credora); IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. (Devedora); José Celso Gontijo Engenharia S.A.; JCVG Participações S.A.; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 62	07/01/2021
Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878771046075-2	Caixa Econômica Federal (Credora); IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. (Devedora); José Celso Gontijo Engenharia S.A.; JCVG Participações S.A.; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 – Trecho 1 - Condomínio 54	07/01/2021
Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878771046055-8	Caixa Econômica Federal (Credora); IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. (Devedora); José Celso Gontijo Engenharia S.A.; JCVG Participações S.A.; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 53	07/01/2021






(Anexo II ao Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado por José Celso Gontijo Engenharia S.A., Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A., Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I - PARTES

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas,

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 seu Estatuto Social;

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, salas 10 a 16 / 28 a 34, 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 seu Estatuto Social;

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 seu Estatuto Social;

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18., neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste Instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Instrumento, observado o disposto na Cláusula 10.8.

“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”	A instituição custodiante indicada no Termo de Securitização.
“Alienação Fiduciária”	A alienação fiduciária sobre os Equipamentos, de propriedade da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.
“Alienação Fiduciária de Imóveis Atrium”	A alienação fiduciária de imóveis constituída para garantir o cumprimento das obrigações garantidas no âmbito da CCB Atrium.
“Alienação Fiduciária de Quotas Atrium”	A alienação fiduciária de quotas constituída para garantir o cumprimento das obrigações garantidas no âmbito da CCB Atrium.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
“Atrium”	A Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A. , qualificada no preâmbulo do presente instrumento.

“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos da CCB.
“Avalistas”	A Sra. Ana Maria Baeta Valadares Gontijo , brasileira, empresária, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 132.530 DPF/DF, inscrita no CPF sob o nº 855.154.341-53 e o Sr. José Celso Valadares Gontijo , brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 169.847 DPF/DF, inscrito no CPF sob o nº 001.997.021-87, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SHIS QI 5, Chácara 42, Setor de Habitações Individuais Sul, CEP 71600-560, quando mencionados em conjunto.
“CCB” ou “Cédula”	A <i>Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1</i> , emitida pela Devedora em favor do Financiador.
“CCB Alvorada”	A <i>Cédula de Crédito Bancário nº 1016079770</i> , emitida em 30 de dezembro de 2014 pela JCGONTIJO em favor do Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha , nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.
“CCB Atrium”	A <i>Cédula de Crédito Bancário nº JCG01/19</i> , emitida 04 de abril de 2019 pela Atrium em favor da Companhia Hipotecária Brasileira, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, Cidade Alta, CEP 59025-50, inscrita no CNPJ sob nº 10.694.628/0001-98.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida pela Fiduciária nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
“CEF”	A Caixa Econômica Federal , instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei 759/69, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04.
“Cessão Fiduciária”	A cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios e das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“Cessão Fiduciária Outros Recebíveis Atrium”	A cessão fiduciária de outros direitos creditórios, oriundos da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis Atrium e da Alienação Fiduciária de Quotas Atrium, constituída para garantir o cumprimento das obrigações garantidas no âmbito da CCB Atrium.
“Cessão Fiduciária Recebíveis Atrium”	A cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da compra e venda, bem como da locação dos imóveis caracterizados na Hipoteca Atrium, constituída para garantir o cumprimento das

	obrigações garantidas no âmbito da CCB Atrium.
“CHP”	A 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
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Fiduciária, de nº 3381-8, mantida na agência nº 912 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), ou, se após a Cessão BRCS, a conta corrente de titularidade da Securitizadora, integrante do Patrimônio Separado dos CRI e cujos dados serão oportunamente informados à Devedora, mediante notificação a ser enviada pela Fiduciária e pela Securitizadora
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora, de nº 4575-1, mantida na agência nº 0002, OP 001, da Caixa Econômica Federal (Banco nº 104), de livre movimentação, e para a qual serão destinados (i) os recursos do Valor de Principal, após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes; (ii) eventuais sobejos a que a Devedora faça jus, nos termos deste instrumento; e, posteriormente (iii) os recursos oriundos dos Repasses PJ os quais serão liberados à Devedora, eis que não compõem os Direitos Creditórios Itapoã.
“Contas Vinculadas de Direitos Creditórios”	Cada uma das contas bancárias de titularidade da Devedora e da IOTA Empreendimentos descritas no quadro preambular de cada Contrato de Financiamento CEF (incluindo aqueles já celebrados e os que vierem a ser celebrados): na qual a CEF deve depositar os Repasses PJ e os Direitos Creditórios Itapoã relativos a cada condomínio do Empreendimento Destinatário. Apesar da titularidade das contas ser da Devedora e da IOTA Empreendimentos, estas serão movimentadas pela Cessionária e/ou pela Securitizadora por meio de instrumento de procuração a ser outorgado pela Devedora e pela IOTA Empreendimentos, exclusivamente para transferência dos respectivos Direitos Creditórios Itapoã para a Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“Contrato de Alienação Fiduciária”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Móveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Fiduciária, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária sobre os Equipamentos.
“Contrato de Cessão BRCS”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> a ser celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, por meio do qual os Créditos Imobiliários e as Garantias serão cedidos para a Securitizadora.

“Contrato de Cessão Cyrela”	O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, a ser celebrado entre o Financiador, na qualidade de cedente, e a Fiduciária, na qualidade de cessionária, a Devedora e os Garantidores como intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários serão cedidos para a Fiduciária.
“Contratos de Cessão”	O Contrato de Cessão Cyrela e o Contrato de Cessão BCRS, quando mencionados em conjunto.
“Contrato de Cessão Fiduciária”	O presente instrumento.
“Contrato de Distribuição”	O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos CRI, celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.
“Contratos de Financiamento CEF”	Cada um dos (i) Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida celebrados entre a Devedora e a CEF; e (ii) Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela celebrados entre a IOTA Empreendimentos e a CEF; por meio dos quais foram/serão concedidas as respectivas aberturas de crédito pela CEF, e cujos recursos serão destinados, pela Devedora e/ou pela IOTA Empreendimentos, conforme o caso,, para o desenvolvimento do Empreendimento Destinatário. Cada Contrato de Financiamento CEF corresponde a um condomínio do Empreendimento Destinatário, e estipula as regras para liberação dos respectivos Repasses PJ e dos Direitos Creditórios Itapoã. Existem Contratos de Financiamento CEF já celebrados, e existem Contratos de Financiamento CEF que ainda serão celebrados. Todos eles integram e integrarão a Operação. Para os fins da Operação, referidos contratos posteriores passarão a incorporar a definição “Contratos de Financiamento CEF” tão logo sejam celebrados.
“Coordenador Líder”	A instituição financeira indicada no Termo de Securitização e contratada nos termos do Contrato de Distribuição para coordenar a distribuição Oferta Restrita.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de

	pagamento e demais condições previstos nesta Cédula, 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.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários, lastreados nos Créditos Imobiliários, a serem emitidos pela Securitizadora.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Cyrela”	A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Decreto Lei nº 911”	O Decreto Lei nº 911, de 01 de outubro de 1969, conforme alterado
“Devedora”	A José Celso Gontijo Engenharia S.A. , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Direitos Creditórios”	São os Direitos Creditórios Atrium e os Direitos Creditórios Itapoã, quando mencionados em conjunto.
“Direitos Creditórios Atrium”	Todos os direitos creditórios de titularidade da Atrium, presentes e futuros, constituídos para garantir todas as obrigações garantidas na CCB Atrium, que sobejarem após o pagamento integral da Dívida Itaú e da Dívida Cyrela, nesta ordem, e que a ela forem liberados, em razão do sobejo de tais garantias, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária.
“Direitos Creditórios Itapoã”	Todos os direitos creditórios de titularidade da Devedora e da e/ou pela IOTA Empreendimentos, presentes e futuros, oriundos dos Repasses PF, bem como os recursos depositados pela Devedora em garantia da exposição da infraestrutura, e que provenham dos Contratos de Financiamento CEF, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária.
“Dívida Cyrela”	Todas as obrigações principais e acessórios assumidas pela Atrium no âmbito da CCB Atrium, incluindo as despesas, custos e demais encargos nela previstos.
“Dívida Itaú”	Todas as obrigações, vencidas e não pagas, principais e acessórios, dadas em garantia ou assumidas pela: (i) JCGONTIJO no âmbito da CCB Alvorada, incluindo as despesas, custos e demais encargos nela previstos; e, pela (ii) Devedora no âmbito da <i>Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, para Distribuição Pública,</i>

	com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A., firmada em 15 de julho de 2014, seus aditivos e contratos e garantias relacionadas.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) os Contratos de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o(s) boletim(íns) de subscrição dos CRI; (ix) e quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
“Empreendimento Destinatário”	O empreendimento imobiliário identificado na CCB, e para o qual os recursos captados pela Devedora com a CCB serão direcionados. O Empreendimento Destinatário é dividido em “condomínios”, sendo certo que cada um desses condomínios tem (ou terá, conforme o caso) seu respectivo Contrato de Financiamento CEF.
“Equipamentos”	São determinados equipamentos, de titularidade da Devedora, sendo-lhe assegurada a posse e uso nas obras do Empreendimento Destinatário, salvo em caso de eventual execução da referida garantia, conforme identificados no Contrato de Alienação Fiduciária, alienados fiduciariamente à Fiduciária.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Fiduciária, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na CCB.
“Fiduciantes”	A Atrium e a IOTA Empreendimentos, quando mencionados em conjunto.
“Fiduciária”	A Cyrela, observado que, após a celebração do Contrato de Cessão BRCS, o termo “Fiduciária” passará a indicar a Securitizadora, de acordo com o disposto na cláusula 13.13 e seguintes da CCB.
“Financiador”	A CHP, observado que, o termo “Financiador” passará a indicar a Cyrela, quando celebração do Contrato de Cessão Cyrela, e posteriormente, a Securitizadora, quando da celebração do Contrato de Cessão BRCS, de acordo com o disposto na cláusula 13.13 e seguintes da CCB.
“Financiamento Imobiliário”	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio da CCB.

“Garantias”	São: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantias Reais Atrium”	São: (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis Atrium; (ii) a Hipoteca Atrium; (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis Atrium; (iv) a Cessão Fiduciária de Outros Recebíveis Atrium; e (v) a Alienação Fiduciária, quando referidos em conjunto, conforme descritas na CCB Atrium.
“Garantidores”	A Atrium, os Avalistas e a IOTA Empreendimentos, quando mencionados em conjunto.
“Hipoteca Atrium”	A hipoteca constituída para garantir o cumprimento das obrigações garantidas no âmbito da CCB Atrium.
“Instrução CVM 476”	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“IOTA Empreendimentos”	IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. , qualificada no preâmbulo do presente instrumento.
“IPCA”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“IBGE”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“JCGONTIJO”	A JCGONTIJO 202 Empreendimentos Imobiliários S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS E 114/155, conjunto A, bloco 01, nº 41, salas 10 a 16 e 18 a 34, parte N, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o nº 13.878.736/0001-09, integrante do mesmo grupo econômico da Atrium.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no item 5 da seção II – “Características da Operação” da CCB.
“Lei nº 4.728”	A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.
“Lei nº 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei nº 10.931”	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Obrigações Garantidas”	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e

[Handwritten signature]

	despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos.
“Oferta Restrita”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	(i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes da CCB e dos demais Documentos da Operação.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“PMT”	Parcelas de pagamento de amortização programada do evento na data de pagamento da CCB, conforme previstas no fluxo de pagamentos da CCB.
“Repasses PF”	São os repasses realizados pela CEF à Devedora, oriundos dos financiamentos tomados pelos adquirentes e futuros adquirentes das unidades autônomas do Empreendimento Destinatário junto à CEF (os quais devem ser depositados nas respectivas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios com a rubrica de “repassse pessoa física”). Para que não restem dúvidas, os Repasses PF serão todos aqueles marcados no histórico dos extratos das respectivas contas bancária da seguinte forma: no campo “Nr. Doc.” haverá a indicação dos últimos 6 (seis) números do Contrato de Compra e Venda firmado com a Pessoa Física (Adquirente) respectivo, excluído o dígito verificador, e no campo “histórico” haverá a indicação do código “C VAL FIN”, excetuados os Repasses PJ.
“Repasses PJ”	São os valores desembolsados pela CEF à Devedora à IOTA Empreendimentos, com a rubrica de financiamento à produção, para conclusão do respectivo Empreendimento Destinatário (repassse pessoa jurídica), nos termos do respectivo Contrato de Financiamento CEF. Esses valores não incluem os Direitos Creditórios Itapoã. Para que não restem dúvidas, os Repasses PJ serão aqueles marcados no histórico dos extratos das respectivas contas bancária da seguinte forma: no campo “Nr. Doc.” haverá a indicação dos últimos 6 (seis) números do Contrato de Financiamento CEF respectivo, excluído o dígito verificador, e no



	campo "histórico" haverá a indicação do com código "C VAL FIN".
"Securitizadora"	A 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, inscrita no CNPJ sob o nº 07.119.838/0001-48.
"Termo" ou "Termo de Securitização"	O <i>Termo de Securitização</i> dos CRI, a ser celebrado nos termos da Lei nº 9.514, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário.
"Tributos"	São impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros.

SEÇÃO III - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) A Devedora emitiu a CCB, em favor em favor do Financiador, por meio da qual este concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, e cujos recursos serão destinados à construção do Empreendimento Destinatário;
- (B) para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias relacionadas na cláusula quinta da CCB, incluindo a presente Cessão Fiduciária;
- (C) o Financiador cederá a Fiduciária os Créditos Imobiliários, por meio da celebração do Contrato de Cessão Cyrela.
- (D) a Fiduciária emitirá a CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente, posteriormente os cederá para a Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão BRCS;
- (E) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, por meio do Termo de Securitização, os quais serão objeto de Oferta Restrita, contando com a intermediação do Coordenador Líder, por meio do Contrato de Distribuição;
- (F) as Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (G) 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 instrumento, nos termos (i) do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, (ii) do Decreto Lei nº 911, e (iii) dos artigos 18 e 19 da Lei nº 9.514, que será regido pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO



1.1. Cessão Fiduciária. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, (i) as Fiduciárias, na qualidade de únicas e legítimas titulares dos Direitos Creditórios, neste ato, cedem e transferem, bem como se comprometem a ceder e transferir, à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios, conforme descritos abaixo, nos termos do artigo 18, inciso IV da Lei nº 9.514; e (ii) a Devedora, na qualidade de única e legítima titular das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, neste ato, cede e transfere, bem como se compromete a ceder e transferir, à Fiduciária, o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, incluindo todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios Itapoã que esteja, a qualquer tempo depositado nas respectivas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, todas nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, do Decreto Lei nº 911 e do artigo 18 da Lei nº 9.514.

1.1.1. Direitos Creditórios Atrium. Integram os Direitos Creditórios Atrium, todos os direitos creditórios de titularidade da Atrium, presentes e futuros, constituídos para garantir o cumprimento de todas as obrigações garantidas na CCB Atrium, e que a ela forem liberados em razão do sobejo de tais garantias, após o pagamento integral da Dívida Itaú e da Dívida Cyrela, nesta ordem, inclusive:

- (i) eventuais recursos remanescentes em uma eventual excussão das Garantias Reais Atrium; e
- (ii) eventuais recursos excedentes em razão do sobejo da Cessão Fiduciária Atrium, observado o disposto na CCB Atrium, bem como observados os termos e condições da CCB Atrium.

1.1.2. Direitos Creditórios Itapoã. Integram os Direitos Creditórios Itapoã todos os direitos creditórios de titularidade da Devedora, presentes e futuros, a que a Devedora faz jus, em razão dos Contratos de Financiamento CEF, inclusive:

- (i) os repasses oriundos dos financiamentos tomados pelos adquirentes e futuros adquirentes das unidades autônomas do Empreendimento Destinatário junto à CEF (repasso pessoas físicas); e
- (ii) os recursos depositados pela Devedora em garantia da exposição da infraestrutura.

1.1.3. Integrarão, ainda, esta Cessão Fiduciária todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios e às Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, observado o disposto na Cláusula 1.1., títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da presente Cessão Fiduciária. Esses créditos, bens e direitos sujeitar-se-ão a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.1.4. Para os fins da Cláusula 1.1., as Fiduciárias declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da CCB, da CCB Atrium e do Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

1.1.5. A Cessão Fiduciária é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito e deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos, nos termos da Cláusula Terceira, abaixo.

1.1.6. As Fiduciárias responsabilizam-se pela legalidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência correção, legitimidade e suficiência das informações relativas aos Direitos Creditórios e às Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, garantindo que os

referidos Direitos Creditórios e as referidas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, encontram-se livres e desembaraçados de qualquer Ônus, gravames, restrição ou contestação, de natureza pessoal e/ou real, por parte de terceiros ou dos respectivos devedores, além daqueles já relacionados à Dívida Itaú e à Dívida Cyrela, descritos acima, não tendo conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios, bem como os recursos depositados nas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, observado o disposto na Cláusula 1.1.

1.1.7. A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, do artigo 19, IV, da Lei nº 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo, mas não apenas, o direito de utilizar os valores depositados nas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando o quanto disposto no presente instrumento e na CCB a esse respeito, de forma que os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Itapoã depositados nas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios serão ordinariamente utilizados de acordo com os fins e a ordem estabelecidos na cláusula sexta da CCB e neste instrumento.

1.1.8. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios Itapoã que esteja, a qualquer tempo, depositado nas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, integrará o objeto da presente Garantia, nos termos previstos neste instrumento, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.2. Transferência de Titularidade e Ciência dos Devedores dos Direitos Creditórios. A Cessão Fiduciária de resulta na transferência, pelas Fiduciantes à Fiduciária, da propriedade resolúvel e da posse indireta dos Direitos Creditórios e das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios.

1.2.1. A transferência da titularidade dos Diretos Creditórios e dos recursos mantidos nas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios se dará mediante a assinatura do presente instrumento, observado o objeto do presente instrumento conforme disposto nas Cláusulas 1.1.1. e 1.1.2., a partir de quando todos os pagamentos referentes (i) aos Repasses PJ e aos Direitos Creditórios Itapoã deverão ser depositados pela CEF, exclusivamente, nas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, e posteriormente, transferidos pela Fiduciária diretamente para a Conta Centralizadora, e (ii) aos Direitos Creditórios Atrium deverão ser transferidos para a Conta Centralizadora, na hipótese de atraso no pagamento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária prevista na CCB ou nos demais Documentos da Operação, observados os prazos e procedimentos previstos neste instrumento e na CCB, bem como a ordem de pagamento prioritária da Dívida Itaú e da Dívida Cyrela, nesta ordem.

1.3. Aditamentos. As Fiduciantes desde já, comprometem-se a aditar o presente instrumento, trimestralmente, quando da celebração de novos Contratos de Financiamento CEF para refletir a inclusão de referidos direitos creditórios na definição de "Direitos Creditórios", nos moldes do Anexo II ao presente instrumento, observado o disposto na Cláusula Terceira.

1.4. Extinção da Cessão Fiduciária. O pagamento parcial dos Créditos Imobiliários não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.5. Compensação das Fiduciantes. Não será devida qualquer compensação pecuniária às Fiduciantes em razão da presente Garantia.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) Valor Total. R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (ii) Atualização Monetária. 100% da variação acumulada do IPCA;
- (iii) Juros Remuneratórios. 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos;
- (iv) Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Financiador na cobrança do crédito;
- (v) Periodicidade do Pagamento. Mensal, conforme fluxo de pagamentos estabelecido no anexo I da CCB;
- (vi) Prazo. 36 (trinta e seis meses) meses, a contar da data de emissão da CCB;
- (vii) Data de Vencimento Final. 10 de agosto de 2022; e
- (viii) Local de Pagamento: São Paulo, SP.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB, da qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – AVERBAÇÃO E REGISTROS

3.1. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas das sedes das Partes, pelas Fiduciantes e às expensas da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura. As Fiduciantes deverão comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Fiduciária do respectivo instrumento registrado, em até 1 (um) Dia Útil contado do fim do prazo aqui estipulado.

3.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.1., acima, e dos Eventos de Vencimento Antecipado, caso a Devedora, ao término do prazo acordado, ainda não tenha apresentado evidência do referido registro, poderá a Fiduciária, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Devedora, nos termos da CCB.

CLÁUSULA QUARTA – UTILIZAÇÃO E COBRANÇA DE RECURSOS DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

4.1. Utilização dos Recursos. A utilização dos recursos objeto da presente Cessão Fiduciária serão utilizados nos termos da cláusula sexta da CCB e do presente instrumento.

4.2. Cobrança dos Direitos Creditórios. Para fins do disposto acima, as Fiduciantes se comprometem a realizar a cobrança dos Direitos Creditórios, bem como se comprometem a notificar, instruir e fazer com que os depositantes dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios realizem todo e qualquer depósito dos referidos recursos direta, única e exclusivamente nas respectivas contas descritas na Cláusula 1.2.1., até a final e total liquidação das Obrigações Garantidas, praticando todos atos necessários para assegurar o






recebimento dos Direitos Creditórios exclusivamente nas respectivas contas indicadas no presente instrumento, observadas as disposições estabelecidas na CCB.

4.2.1. Fica desde já estabelecido que, nos termos do artigo 1º, parágrafo 3º, inciso V, da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada, as providências adotadas pela CEF, previstas neste instrumento e, em especial, mas não limitado às desta Cláusula 4.2., nunca serão consideradas violação ao sigilo bancário previsto em lei.

4.2.2. Caso os recursos provenientes dos Repasses PJ e/ou Direitos Creditórios sejam pagos diretamente às Fiduciantes, em contas diversas àquelas indicadas neste instrumento, as Fiduciantes se obrigam a, concomitantemente, informar e repassar à Fiduciária, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilidade dos referidos valores nas contas das Fiduciantes, mediante depósito na Conta Centralizadora, bem como tomar todas as medidas junto aos depositantes dos recursos oriundos dos Repasses PJ e dos Direitos Creditórios para garantir que todo e qualquer pagamento futuro seja pago exclusivamente na respectiva conta indicada no presente instrumento. Caso não ocorra o repasse dos referidos recursos no prazo acima, poderá ser considerado Evento de Vencimento Antecipado nos termos da CCB, sem prejuízo da obrigação de cada uma das Fiduciantes em pagar à Fiduciária, sobre o valor dos Direitos Creditórios recebidos e não repassados no referido prazo, juros de mora *pro rata die* à uma taxa equivalente.

4.2.3. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas acima, caso quaisquer pagamentos relacionados aos Repasses PJ ou aos Direitos Creditórios que eventualmente sejam pagos pelos eventuais adquirentes diretamente às Fiduciantes em conta diversa das contas indicadas neste instrumento e não repassados à Fiduciária nos termos da Cláusula 4.2.2., os sócios, acionistas, diretores, administradores e representantes legais das Fiduciantes, ficarão, conforme disposto no artigo 66-B, parágrafo 2º da Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, sujeitos à pena prevista no artigo 171, parágrafo 2º, inciso I da Lei nº 2.848 de 7 de dezembro de 1940.

CLÁUSULA QUINTA – INADIMPLEMENTO

5.1. Inadimplemento. Na hipótese de não pagamento no vencimento ordinário de qualquer Obrigação Garantida, ou na hipótese de decretação do vencimento antecipado das Obrigações conforme disposto na CCB, sem que se verifique o tempestivo pagamento da totalidade do saldo devedor atualizado das Obrigações Garantidas, a Fiduciária, e de acordo com os poderes a ela outorgados nos termos do Anexo I e em razão deste instrumento, deverá, imediatamente: (i) iniciar a excussão, parcial ou total, da garantia constituída nos termos deste instrumento, tendo o direito de utilizar a totalidade dos valores depositados nas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios e/ou na Conta Centralizadora, em razão da presente Garantia observado o disposto nas Cláusulas 1.1.1. e 1.1.2., para a liquidação das Obrigações Garantidas, bem como de negociar e ceder a terceiros, independentemente de qualquer leilão, hasta pública ou de procedimento judicial, os Direitos Creditórios, aplicando o produto obtido para liquidação das Obrigações Garantidas. Nessa situação, a Fiduciária poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, do artigo 19, IV, da Lei nº 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive, sem limitação:

- (i) o direito de utilizar os valores depositados na Conta Centralizadora e nas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, objeto da presente Cessão Fiduciária, para pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) o direito de alienar a terceiros os Direitos Creditórios, seja por meio de execução judicial ou de alienação particular (venda amigável), a seu exclusivo critério, e após a Emissão a critério exclusivo dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral; e
- (iii) no exercício dos direitos e recursos contra as Fiduciantes, nos termos deste instrumento, e

demais documentos correlatos, o direito de excutir as Garantias simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

5.2. Caso exista, após a realização da garantia constituída nos termos deste instrumento, saldo em aberto das Obrigações Garantidas, as Fiduciárias permanecerão responsáveis pelo referido saldo até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

5.3. A eventual utilização parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções deste instrumento em nome da Fiduciária, e após a Emissão, dos titulares dos CRI, sendo certo que a Fiduciária poderá utilizá-la sucessivas vezes, a fim de garantir a liquidação total de todas as Obrigações Garantidas.

5.4. Tendo em vista que a presente Garantia é firmada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária definir a ordem de excussão/execução das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto a esse respeito na CCB, sendo que a execução da presente Garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária, para satisfação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEXTA - PROCURAÇÕES

6.1. Procuração outorgada pelas Fiduciárias. As Fiduciárias, em caráter irrevogável e irretratável, nomeiam, neste ato, a Fiduciária e a Securitizadora como suas bastantes procuradoras, nos termos do artigo 684 do Código Civil, para praticarem atos relacionados ao objeto deste instrumento até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e, com relação à Fiduciária, desde que não haja sua destituição e/ou substituição, outorgando-lhes poderes para, praticarem e celebrarem todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar este instrumento, com poderes para: (i) praticarem atos (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo a CEF e eventuais sucessores) necessário à preservação da garantia de Cessão Fiduciária constituída em favor da Fiduciária, sob este instrumento, inclusive poderes para registrarem este instrumento e para averbarem e registrarem seus eventuais aditamentos acordado entre as partes no cartório de registro de títulos e documentos da sede das Fiduciárias caso não tenha sido feito em tempo hábil por esta; (ii) alienarem, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Direitos Creditórios e os valores depositados nas Contas Vinculada de Direitos Creditórios e/ou na Conta Centralizadora (no todo ou em parte, observado o disposto nas Cláusulas 1.1.1. e 1.1.2); (iii) praticarem todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo a CEF) para possibilitar o recebimento dos Direitos Creditórios, ou a alienação do direito a tais valores a terceiros, nesta última hipótese; e (iv) receberem os valores referentes aos Direitos Creditórios para amortização extraordinária compulsória da CCB, ou para pagamento das Obrigações Garantidas. Para tanto, as Fiduciárias outorgarão e entregarão à Fiduciária e à Securitizadora procuração, a qual será válida e eficaz pelo prazo de 30 (trinta meses) contados de sua assinatura, ou até o cumprimento das Obrigações Garantidas, na forma do Anexo III do presente instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações e Garantias das Fiduciárias. As Fiduciárias declaram e garantem que:

- (i) são sociedades constituídas e em funcionamento de acordo com as leis em vigor na República Federativa do Brasil, estando devidamente autorizada a conduzir suas atividades e administrar seu patrimônio;

- (ii)

estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste instrumento, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculante nos termos deste instrumento;
- (iii)

os representantes legais que assinam este instrumento têm poderes estatutários para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, sendo que os mandatários tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)

além das autorizações societárias que foram obtidas previamente a data deste instrumento, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e cumprimento deste instrumento;
- (vi)

a celebração e cumprimento deste instrumento, a realização das obrigações dele decorrentes e a observação de seus termos e condições não acarreta ou acarretará, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial, (a) de qualquer termo ou condição previstos em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licenças, concessões, autorizações, empréstimos ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza dos quais sejam parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou (com exceção do ônus criado neste instrumentos) resultar na criação ou imposição de qualquer Ônus as propriedades relacionadas aos referidos instrumentos, (b) de seus atos constitutivos, (c) de qualquer norma legal ou regulamentar ou qualquer bem ou direito de propriedade dos quais estejam sujeitas, ou (d) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa de autoridade competente que a afete, ou a qualquer dos seus bens ou direitos de propriedade; em qualquer caso deste item (vi);
- (vii)

não existem processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juizes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar, direta ou indiretamente, a garantia objeto deste instrumento;
- (viii)

tomaram todas as medidas necessárias para constituir, autorizar e validar a celebração e o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento;
- (ix)

têm todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (x)

estão cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (xi)

o presente instrumento constitui uma obrigação legal, válida e exequível contra ela, de acordo com os termos ora contratados;
- (xii)

a procuração por elas outorgadas nos termos deste instrumento é válida e exequível de acordo

Q

Q

com seus termos e confere à Fiduciária os poderes nela expresso; e

- (xiii) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Direitos Creditórios.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DE FAZER

8.1. Obrigações de Fazer das Fiduciantes. Sem prejuízo das demais obrigações das Fiduciantes nos termos deste instrumento, as Fiduciantes concordam que, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

- (i) obterão a ciência expressa da CEF, nos termos dos Contratos de Financiamento CEF, para fins aperfeiçoamento da garantia fiduciária sobre os Direitos Creditórios Itapoã e constituição da presente Garantia.
- (ii) celebrar um aditamento ao presente instrumento nas hipóteses previstas na CCB, a fim de refletir contratualmente a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Adicionais, bem como realizar os registros cabíveis, em conformidade com as disposições da CCB e deste instrumento;
- (iii) de tempos em tempos, celebrarão ou farão com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser solicitados pela Fiduciária para o aperfeiçoamento, manutenção, ou proteção da Cessão Fiduciária ou para permitir sua realização, assegurar a legalidade, validade, exequibilidade e força probatória do presente instrumento;
- (iv) manterão a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre os Direitos Creditórios, observados, entretanto, a ordem de pagamento prioritária da Dívida Itaú e da Dívida Cyrela;
- (v) sem prejuízo do disposto acima, informarão a Fiduciária prontamente após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste instrumento;
- (vi) praticarão todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente instrumento, inclusive eventuais notificações, registros ou averbações;
- (vii) praticarão todos os atos e medidas necessárias para garantir que os respectivos depositantes dos recursos oriundos dos Repasses PJ e dos Direitos Creditórios depositem quaisquer valores a eles relacionados exclusivamente nas contas indicadas no presente instrumento;
- (viii) comunicarão à Fiduciária, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a higidez da garantia ora prestada;
- (ix) não alienarão, cederão, transferirão, venderão ou gravarão com Ônus de qualquer natureza os Direitos Creditórios, e nem realizarão qualquer tipo de alteração ou renegociação dos termos e condições dos Direitos Creditórios durante a vigência deste instrumento;
- (x) realizarão todos os atos e assinarão todos os documentos necessários a manutenção dos Direitos Creditórios;
- (xi) em obediência ao artigo 290 do Código Civil notificarão os respectivos depositantes dos recursos dos Direitos Creditórios, acerca da presente Cessão Fiduciária; e



(xii) caso seja declarado vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e/ou seja descumprido qualquer pagamento das Obrigações Garantidas, e se verifique que tais recursos foram transferidos ou depositados para/em outras contas que não sejam as contas indicadas no presente instrumento, os transferirão à Conta Centralizadora no prazo previsto na Cláusula 4.2.2.

8.2. Conforme faculdade prevista no artigo 66-B da Lei nº 4.728, as Partes estabelecem que as Fiduciárias serão responsáveis, como fiéis depositárias, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Direitos Creditórios.

CLÁUSULA NONA – TRIBUTOS E DESPESAS

9.1. Os tributos, presentes e futuros, exigidos por força deste instrumento serão suportados e pagos pela parte que, segundo a legislação aplicável, for por eles responsável.

9.2. Toda e qualquer despesa que, por qualquer motivo venha a ser incorrida pela Fiduciária, em decorrência da inadimplência ou do descumprimento contratual das Fiduciárias ou da Devedora, bem como aquelas decorrentes do registro do presente instrumento, deverá ser paga pelas Fiduciárias, que se obrigam a reembolsá-la tão logo lhe sejam exigidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.
Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, salas 10 a 16 / 28 a 34, Centro Comercial Casa Blanca
Asa Sul, Brasília/DF
CEP 70377-400
At.: Carlos Eduardo Quilici Gurgulino de Souza
Telefone: (61) 3345-9000
E-mail: juridico@jcgontijo.com.br

ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, sala 17
Asa Sul, Brasília/DF
CEP 70377-400
At.: Carlos Eduardo Quilici Gurgulino de Souza
Telefone: (61) 3345-9000
E-mail: juridico@jcgontijo.com.br

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ou
BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**
Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte
Vila Olímpia, São Paulo/SP
CEP 04552-000
At.: Paulo Gonçalves
Telefone: (11) 4502.3614

E-mail: operacoes.estruturadas@cyrela.com.br

10.1.1. As Partes obrigam-se a manter uma a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas às Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

10.1.2. Em caso de cessão dos Créditos Imobiliários, o endereço de comunicação do cessionário, na qualidade de novo "Fiduciário", será aquele disposto no respectivo instrumento de cessão.

10.2. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

10.3. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

10.4. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

10.4.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

10.4.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas. Quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

10.5. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia específica e por escrito. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

10.6. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

Q

10.7. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

10.8. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (v) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vi) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (vii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (viii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (ix) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

10.9. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

10.9.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora, após a Emissão, dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

10.9.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam em realizar eventuais aditamentos a este instrumento e aos demais Documentos da Operação, eventualmente necessários à Emissão dos CRI, sempre quando tais alterações não afetem, negativamente, as condições econômicas e financeiras assumidas pela Devedora nesta Operação.

10.9.3. As Partes concordam que, após a celebração do Contrato de Cessão BRCS, o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro ou de digitação; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares dos CRI.

10.10. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das

disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

10.11. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

10.12. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

10.13. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

10.14. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

10.15. 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.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes fizeram com que o presente instrumento fosse devidamente firmado em 3 (três) vias de igual teor, por seus representantes, juntamente com as duas testemunhas identificadas abaixo.

[O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinaturas]

(Anexo I do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado por José Celso Gontijo Engenharia S.A., Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A., e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

INSTRUMENTO	NÚMERO DO CONTRATO	PARTES	CONDOMÍNIO	DATA DE CELEBRAÇÃO
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770515031-7	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 72	27/12/2018
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770514830-4	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 73	27/12/2018
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770515036-8	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 75	27/12/2018
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770515039-2	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 76	27/12/2018
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770872249-4	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 56	19/06/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770872286-4	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 Condomínio 60	19/06/2020

Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770872276-1	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa Condomínio 71	19/06/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770872255-9	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa Condomínio 74	19/06/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770872278-1	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 71	19/06/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	878770872266-4	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 60	19/06/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878770956371-3	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 59 – Trecho 1	24/09/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878770956456-6	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 58 – Trecho 1	24/09/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878770956389-6	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 57	24/09/2020
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que celebram entre si José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878770956549-0	Caixa Econômica Federal (Credora); José Celso Gontijo Engenharia S.A. (Devedora); JCVG Participações S.A.; José Celso Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 57	24/09/2020

Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela		Valadares Gontijo; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)		
Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878771046101-5	Caixa Econômica Federal (Credora); IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. (Devedora); José Celso Gontijo Engenharia S.A.; JCVG Participações S.A.; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 - Trecho 1 - Condomínio 69	07/01/2021
Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878771046102-3	Caixa Econômica Federal (Credora); IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. (Devedora); José Celso Gontijo Engenharia S.A.; JCVG Participações S.A.; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 - Trecho 1 - Condomínio 65	07/01/2021
Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878771046085-0	Caixa Econômica Federal (Credora); IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. (Devedora); José Celso Gontijo Engenharia S.A.; JCVG Participações S.A.; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 62	07/01/2021
Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878771046075-2	Caixa Econômica Federal (Credora); IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. (Devedora); José Celso Gontijo Engenharia S.A.; JCVG Participações S.A.; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque Etapa 1 - Trecho 1 - Condomínio 54	07/01/2021
Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Iota Empreendimentos Imobiliários S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela	878771046055-8	Caixa Econômica Federal (Credora); IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. (Devedora); José Celso Gontijo Engenharia S.A.; JCVG Participações S.A.; e Ana Maria Baeta Valadares Gontijo (Fiadores)	Itapoã Parque - Condomínio 53	07/01/2021

(Anexo II do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado por José Celso Gontijo Engenharia S.A., Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A., e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

MODELO DE ADITAMENTO

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (“**Contrato**”) em que são partes (em conjunto, “**Partes**” e, individual e indistintamente, “**Parte**”):

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 seu Estatuto Social (“**Atrium**”);

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, salas 10 a 16 / 28 a 34, 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 seu Estatuto Social (“**JCG**” ou quando mencionada em conjunto com a Atrium, “**Fiduciantes**”);

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18., neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(C) Nos termos da cláusula 1.3. do Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciantes se comprometeram a aditar o referido instrumento quando da inclusão de quaisquer Contratos de Financiamento Posteriores para refletir a inclusão dos Direitos Creditórios no Contrato de Cessão Fiduciária;

(D) As Partes desejam aditar o Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar o anexo I do referido instrumento.

Resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (“**[=] Aditamento**”), que será regido pelas Cláusulas e condições a seguir:

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.3. O presente Aditamento tem por objetivo incluir os Direitos Creditórios no Contrato de Cessão Fiduciária, descritos no Anexo I a este [=] Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - REGISTRO DO ADITAMENTO

2.1. As Fiduciantes obrigam-se a registrar o presente [=] Aditamento nos cartórios de registro de títulos e documentos da sede das Partes, conforme cláusula terceira do Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes deverão protocolar e registrar o presente [=] Aditamento nos prazos estipulados na cláusula terceira do Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Contrato e em seus anexos, que não tenham sido expressamente alterados por este [=] Aditamento, passando, portanto, o Contrato consolidado a vigor na forma do Anexo II ao presente instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. As Partes celebram este [=] Aditamento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

(Anexo I do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado por José Celso Gontijo Engenharia S.A., Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

MODELO DE PROCURAÇÃO

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A., 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 06.056.990/0001-66, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. **Carlos Eduardo Quilici Gurgulino de Souza**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 244.630.191-68, portador do documento de identidade nº 636.444 SSP/DF (“**Outorgante**”), em caráter irrevogável e irretroatível, nomeia e constitui a **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, neste ato representada por seu Estatuto Social (“**Cyrela**”) e a **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 por Estatuto Social (“**BRCS**”, e em conjunto com a Cyrela, “**Outorgadas**”), suas bastantes procuradoras para, nos limites máximos permitidos por lei e pelo respectivo ato constitutivo da Outorgante, de acordo com o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre a Outorgante, na qualidade de fiduciante, e a Cyrela, na qualidade de fiduciária, em 15 de agosto de 2019 (“**Contrato de Cessão Fiduciária**”), bem como o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças a ser celebrado entre a Cyrela, na qualidade de cedente, e a BRCS, na qualidade de cessionária, por meio do qual os direitos creditórios serão cedidos para a BRCS (“**Contrato de Cessão**”), agir em nome da Outorgante, isoladamente, com relação às contas correntes existentes e a serem abertas pela Outorgante junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei 759/69, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04 (“**CEF**”), no âmbito de cada um dos Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço -FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, celebrados e a serem celebrados entre a Outorgante e a CEF (“**Contratos de Financiamento CEF**”), por meio dos quais foram e serão, conforme o caso, concedidas as respectivas aberturas de crédito pela CEF, e cujos recursos serão destinados, pela Outorgante, para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário denominado Parque Itapoã, Etapas 1 e 2, localizado no Cidade de Brasília, Distrito Federal, o qual será composto por diversos condomínios, sendo que para cada condomínio foi ou será celebrado um Contrato de Financiamento CEF e, conseqüentemente, foram ou serão abertas contas corrente junto à CEF, as quais são objeto da presente procuração e do Contrato de Cessão Fiduciária (“**Contas**”), podendo, para tanto:

- (i) ter acesso às Contas, podendo movimentar e transferir valores depositados nas referidas Contas, cadastrar senhas e retirar cartões magnéticos, emitir, endossar e sacar, fazer depósitos e retiradas mediante recibos, solicitar saldos e extratos de contas, ordenando pagamentos e transferências por carta ou qualquer outro meio, praticar, efetuar transações na área de câmbio e quaisquer outras; atualizar cadastros; visualizar débitos, créditos, investimentos e demais movimentações efetuadas pelos representantes legais da Outorgante, podendo requerer e assinar todos os papéis e documentos necessários para visualizar e movimentar a referida conta bancária, bem como requerer certidões, relatórios de pendências, relatórios de débitos, relatórios do sistema integrado de gestão empresarial utilizado pela Outorgante e quaisquer outros documentos de interesse da Outorgante;

(ii) independentemente da ocorrência da decretação do vencimento antecipado das obrigações garantidas pelo Contrato de Cessão Fiduciária (“**Obrigações Garantidas**”), cumprir com quaisquer exigências legais (incluindo perante qualquer terceiro ou órgão governamental) que estejam relacionadas às Contas, de modo a manter a validade e a eficácia da Operação, ou celebrar qualquer instrumento relacionado às Contas, conforme os termos dos documentos da Operação, para manter o direito de garantia criado nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária válido, exequível e devidamente formalizado;
- W

L

Q

Q

(iii) mediante a ocorrência da decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas: (a) resgatar aplicações financeiras, bloquear, reter e movimentar as Contas, em especial, transferir, dispor, sacar, resgatar ou de qualquer outra forma aplicar os recursos disponíveis nas Contas, independentemente de qualquer aviso ou qualquer medida ou ordem judicial ou extrajudicial, para o cumprimento e satisfação integral de todas as Obrigações Garantidas asseguradas pelo Contrato de Cessão Fiduciária que se tornarem devidas e exigíveis;

(iv) praticar todos os atos necessários para realizar o disposto no item (iii) acima, incluindo, entre outros, o poder e capacidade de assinar contratos ou acordos relativos à transferência dos recursos disponíveis nas Contas, e, sempre que necessário, adotar medidas, com poderes para praticar, aplicar e assinar recibos e declarações, bem como praticar todos os atos correlatos, incluindo, entre outros, representar a Outorgante perante qualquer órgão governamental brasileiro quando necessário para efetivar a movimentação dos recursos disponíveis nas Contas;

(v) praticar todos os atos necessários para receber todos os valores exigíveis mediante ou relativo a qualquer execução de seus direitos com relação aos recursos disponíveis nas Contas, incluindo, sem limitação, representar a Outorgante junto a instituições financeiras em geral, inclusive junto à CEF;

(vi) praticar todos os atos necessários e celebrar qualquer acordo, contrato, escritura pública e/ou instrumento relacionados às Contas, sempre que necessário ou conveniente para cumprimento do Contrato de Cessão Fiduciária e para preservar e exercer seus direitos ali dispostos quanto às Contas, na medida permitida nos termos das leis aplicáveis; e

(vii) na medida em que for necessário para o exercício dos poderes outorgados pelo presente instrumento relacionados às Contas, representar a Outorgante perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão governamental brasileiro ou autoridade brasileira, seja na esfera federal, estadual ou municipal.

Esta procuração é outorgada como uma condição do Contrato de Cessão Fiduciária e como um meio para o cumprimento das obrigações nele previstas, e deverá ser irrevogável, válida e exequível até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas dispostas no referido contrato.

Os poderes outorgados pelo presente instrumento são adicionais em relação aos poderes outorgados pela Outorgante ao Outorgado nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ou de qualquer outro documento da Operação e não cancelam nem revogam nenhum dos referidos poderes.

A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretratável, como uma condição do Contrato de Cessão Fiduciária, com poderes da cláusula “em causa própria” e como um meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, conforme previsto nos artigos 684 e 685 do Código Civil.

O presente instrumento de procuração será valido pelo prazo de 30 (trinta meses), ou até o cumprimento das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

[Cidade], [UF], [=] de [=] de 20[=].

[assinaturas]





