

29 Df. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivado documento em C6PIA  
sob o nº 0004506512 em 16/11/2020.

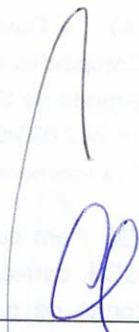
**SEGUNDO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 71500038-1**

Celebrado entre

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**  
*na qualidade de Credor*

**JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.**  
*na qualidade de Emitente e Devedora*

**ANA MARIA BAETA VALADARES GONTIJO**  
**JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO**  
**ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
*na qualidade de Intervenientes Anuentes*



✓

8

Sub

CM

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.119.838/0001-48, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("**BRCS**" ou "**Securizadora**");

**JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.**, pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, n.º 41, conjunto A, bloco 1, lojas 18 a 34, salas 10 a 18 / 28 a 36, Centro Comercial, Casa Blanca, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.056.990/0001-66 neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("**Devedora**");

e na qualidade de intervenientes anuentes,

**ANA MARIA BAETA VALADARES GONTIJO**, brasileira, empresária, casada sob regime de separação de bens, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 132.530 DPF/DF, inscrita no CPF sob o n.º 855.154.341-53, residente e domiciliada na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SHIS QI 5, Chácara 42, Setor de Habitações Individuais Sul, CEP 71600-560 ("**Ana Maria**");

**JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO**, brasileiro, empresário, casado sob regime de separação de bens, portador da Cédula de Identidade RG n.º 169.847 DPF/DF, inscrito no CPF sob o n.º 001.997.021-87, residente e domiciliado na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SHIS QI 5, Chácara 42, Setor de Habitações Individuais Sul, CEP 71600-560 ("**José Celso**" e em conjunto com a Ana Maria, "**Avalistas**"); e

**ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, n.º 41, conjunto A, bloco 1, sala 17, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.766.836/0001-27, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("**Atrium**" e em conjunto com os Avalistas, "**Garantidores**");

(BRCS, Devedora e Garantidores, quando em conjunto, doravante denominadas "**Partes**", e, individual e isoladamente, cada uma delas denominada "**Parte**").

## SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) a Devedora emitiu em 15 de agosto de 2019, a *Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1*, em favor da Companhia Hipotecaria Piratini – CHP, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Cristóvão Colombo, n.º 2955, conj. 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50 (respectivamente, "**CCB**" e "**Financiador**"), por meio da qual o Financiador concedeu o financiamento imobiliário à Devedora, no valor principal de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(B) em contrapartida, a Devedora obrigou-se ao pagamento de todos os direitos creditórios decorrentes da CCB, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Financiador, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos

acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB ("**Créditos Imobiliários**");

(C) em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias ou não pecuniárias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na CCB, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento e cumprimento, conforme aplicável: (a) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, por força da CCB, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas à CCB; e (b) pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança da CCB e/ou excussão das garantias reais constituídas no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, observadas os termos definidos neste instrumento ("**Obrigações Garantidas**"), a CCB conta com as seguintes garantias ("**Garantias**");

(i) a alienação fiduciária sobre certos equipamentos certos de titularidade da Devedora, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Móveis em Garantia e Outras Avenças* (respectivamente, "**Alienação Fiduciária**" e "**Contrato de Alienação Fiduciária**"), celebrado em 15 de agosto de 2019 entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Cyrela, na qualidade de credora fiduciária;

(ii) a cessão fiduciária de certos direitos creditórios e contas vinculadas ("**Direitos Creditórios**") de titularidade da Devedora e da Atrium, conforme relacionados nos respectivos *Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças* (respectivamente, "**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**" e "**Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"), celebrado em 15 de agosto de 2019 entre a Cyrela, na qualidade de fiduciária, a Devedora e a Atrium, na qualidade de fiduciantes; e

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

(D) em 15 de agosto de 2019, o Financiador cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob nº 73.178.600/0001-18, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Cyrela**"), por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("**Contrato de Cessão Cyrela**");

(E) em 20 de setembro de 2019 foi celebrado o primeiro aditamento à CCB para excluir a cláusula 3.2.7, bem como alterar o Fluxo de Pagamentos constante do anexo I da CCB;

(F) em 20 de setembro de 2019, a Cyrela emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**") por meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, celebrado entre Cyrela, na qualidade de emissora, e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de instituição custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**" e "**Simplific**", respectivamente);

(G) em 23 de setembro de 2019, a Cyrela cedeu os Créditos Imobiliários representados pela CCI à BRCS, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*, celebrado entre a Cyrela, na qualidade de cedente, e a BRCS, na qualidade de cessionária ("**Contrato de Cessão BRCS**");

(H) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), nos termos do *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários*, celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Simplific, na qualidade de agente fiduciário ("**Termo de Securitização**");

(I) As Partes firmaram, em 20/09/2019, o Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 7150038-1, tendo por objeto a alteração do Fluxo de Pagamentos constantes do Anexo I da CCB;

(J) as Partes desejam novamente aditar a CCB para refletir o deliberado pelos titulares dos CRI na Assembleia de Titulares dos Créditos Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários realizada em 28 de outubro de 2020 ("**Assembleia**"); e

(K) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 7150038-1* ("**Primeiro Aditamento**"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### SEÇÃO III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Primeiro Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na CCB.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Tendo em vista o deliberado na Assembleia, as Partes resolvem incluir a cláusula 6.2.1.2. na CCB, a qual, a partir desta data, passa a vigorar com a seguinte redação:

*6.2.1.2. A transferência para a Conta da Devedora mencionada na Clausula 6.2.1. ocorrerá até 12 de fevereiro de 2022 e, a partir da referida data, a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios Itapoã recebidos na Conta Centralizadora serão destinados ao pagamento da PMT vigente e, na hipótese de recursos excedentes após a quitação da PMT vigente, tais recursos serão destinados ao pagamento da PMT do mês subsequente para fins de amortização extraordinária, observado os termos desta CCB e o Fluxo de Pagamentos.*

2.2. Ainda, conforme deliberado na Assembleia, as Partes resolvem alterar o anexo I da CCB que, a partir desta data, passa a vigorar na forma do Anexo Único deste instrumento.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO

20 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivado documento em C&PIA  
sob o nº 0004506512 em 16/11/2020.

4/8  
LM

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não foram expressamente alteradas neste Primeiro Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

#### CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, ASSINATURA DIGITAL E FORO

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

4.2. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

4.3. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, SP, 28 de outubro de 2020.

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

✓

*[Handwritten signature]*

5/8

*[Handwritten initials]*

12º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
ICRS 504.BL A, LOJA 07/08 - (Av. M3 Sul)  
Tel: 3214-5900 - Brasília-DF

APRESENTADO HOJE EM TÍTULOS E DOCUMENTOS, PROTOCOLADO E REGISTRADO  
Nome: **JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHAIRA S.A.**  
CARGO:  
0004506512  
ANOTADA MARGEM DO REGISTRO Nº  
0004358850

*[Handwritten Signature]*  
CARTÓRIOJK

**JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHAIRA S.A.**

Nome:

Cargo:

NO LIVRO PROTOCOLO 4454-227  
BRASILIA-DF, 16/11/2020  
Selo Digital: TJDFT2020001123998686HSBE  
Para consultar o selo, acesse  
www.tjdft.jus.br  
Autorizado

**ANÁ MARIA BAETA VALADARES GONTIJO**

*[Handwritten Signature]*  
CARTÓRIOJK

**JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO**



TJDFT2020  
0220098686HSBE

**ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

*[Handwritten Signature]*  
CARTÓRIOJK

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

CARTÓRIOJK

RECONHECO POR AUTENTICIDADE A(S) FIRMAS DE:  
[JeNhkfJ4]-CARLOS EDUARDO QUILICI GURGULINO DE SOUZA  
[JeNhnBS2]-JOSE CELSO VALADARES GONTIJO

TJDFT20200011239924IMRJ e TJDFT20200011239926WLCY  
VRS-Consultar selo: "www.tjdft.jus.br"  
BSB, 16/11/2020 - 15:03:40

SANDRO CUSTODIO DE OLIVEIRA

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

CARTÓRIOJK

RECONHECO POR AUTENTICIDADE A(S) FIRMAS DE:  
[JeNhkfJ5]-CARLOS EDUARDO QUILICI GURGULINO DE SOUZA  
[JeNhnBS3]-JOSE CELSO VALADARES GONTIJO

TJDFT20200011239931LLAM e TJDFT20200011239932CVTI  
VRS-Consultar selo: "www.tjdft.jus.br"  
BSB, 16/11/2020 - 15:04:52

SANDRO CUSTODIO DE OLIVEIRA



20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivado documento em Cópia  
sob o nº 0004506512 em 16/11/2020.

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1)

*Paulo E. Gonçalves*

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Nome: Paulo Eduardo Gonçalves  
Cargo: RG n.º 27.892.028-7  
CPF/MF nº 221.776.058-06

Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Nome: SANDRA FERREIRA DA SILVA  
CPF: CPF 269.727.458-88  
RG: RG 30.409.989-2

Nome: LEANDRO BRUNO FERREIRA DE MELLO SANTOS  
CPF: CPF 330.132.400-81  
RG: RG 41.932.897-55

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA  
15º Cartório de Notas  
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1835, CEP: 04548-005  
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP  
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de:  
PAULO EDUARDO GONÇALVES, JULIANO BARBOSA DA SILVEIRA BELLO,  
SANDRA FERREIRA DA SILVA e LEANDRO BRUNO FERREIRA DE MELLO  
SANTOS, a qual confere com padrão depositado em cartório,  
São Paulo/SP, 06/11/2020 - 09:31:08

Em Testemunha da verdade, Total R\$ 39,40  
VALERIO VIEIRA DE SOUZA - ESCRIVENTE  
Etiqueta: 2912409 Solos: AB 579520 579521  
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



*✓*  
*Paulo*  
7/8

(Anexo Único ao Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1)

### Tabela de Amortização

Data	Pagamento de Juros	Incorporação de Juros	Amortização de Principal	% Amortização	Amortização Extraordinária
12/11/2020	Não	Sim	Não	0%	Não
12/12/2020	Não	Sim	Não	0%	Não
12/01/2021	Não	Sim	Não	0%	Não
12/02/2021	Não	Sim	Não	0%	Não
12/03/2021	Não	Sim	Não	0%	Não
12/04/2021	Não	Sim	Não	0%	Não
12/05/2021	Sim	Não	Sim	2,3400%	Não
12/06/2021	Sim	Não	Sim	2,4000%	Não
12/07/2021	Sim	Não	Sim	2,4600%	Não
12/08/2021	Sim	Não	Sim	2,5200%	Não
12/09/2021	Sim	Não	Sim	2,5800%	Não
12/10/2021	Sim	Não	Sim	2,6500%	Não
12/11/2021	Sim	Não	Sim	2,7200%	Não
12/12/2021	Sim	Não	Sim	2,8000%	Não
12/01/2022	Sim	Não	Sim	2,8800%	Não
12/02/2022	Sim	Não	Sim	2,9700%	Sim
12/03/2022	Sim	Não	Sim	3,0600%	Sim
12/04/2022	Sim	Não	Sim	3,1500%	Sim
12/05/2022	Sim	Não	Sim	3,2500%	Sim
12/06/2022	Sim	Não	Sim	3,3600%	Sim
12/07/2022	Sim	Não	Sim	3,4800%	Sim
12/08/2022	Sim	Não	Sim	3,6100%	Sim
12/09/2022	Sim	Não	Sim	3,7400%	Sim
12/10/2022	Sim	Não	Sim	100,0000%	Sim

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivado documento em CÓPIA  
sob o nº 0004506512 em 16/11/2020.