



3º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS

Marco Antônio da Silva Domingues - Oficial Registrador

Rua Gen. Andrade Neves, 14 – 7º andar – Sala 702 - Porto Alegre/RS – 90010-210

Fone 51.3029-9296 – terceiro.rtdpj.poa@hotmail.com - www.terceiroregistropoa.com.br

REGISTRO ELETRÔNICO **REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**

O documento eletrônico apresentado que segue nas próximas folhas, foi protocolado sob nº 95704, em 17/12/2020, registrado sob nº 90855 em 08/01/2021, no livro B-435 de Registro de Títulos e Documentos, à folha 104 V.

As assinaturas eletrônicas constantes neste documento eletrônico foram conferidas e estão em conformidade com os padrões da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2200-2 de 24 de agosto de 2001.

Porto Alegre, 8 de janeiro de 2021.

"WAGNER SOUZA DE PAULA"

Escrevente Substituto

Documento assinado eletronicamente por "WAGNER SOUZA DE PAULA", em Conformidade do Padrão Brasileiro de Assinatura Eletrônica, padrão ICP-Brasil. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de nº 2200-2, de 24/08/2001.

A autenticidade do certificado eletrônico pode ser confirmada em <https://verificador.iti.gov.br>

continua na próxima folha



continuação da folha anterior.

DECLARAÇÃO PARA FINS DE REGISTRO DE DOCUMENTO DIGITALIZADO
(DECRETO 10.278/2020)

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, 2955, conjunto 501, Floresta, Porto Alegre, RS, 90.560-002, telefone 51 3515 6202, e-mail operacionalchphipotecaria.com.br, neste ato representada por Gabrielli Camargo Gusmão, maior, inscrita no CPF sob o nº 005.819.100-36, Brasileira, solteira, administradora de empresa, filha de Trajano Ibarra Gusmão e de Maria de Fatima Ramires Camargo, residente e domiciliada na Rua Coronel Fernando Machado 420, apto 1103, Bairro Centro, Porto Alegre/RS, CEP 90010-320, e-mail gabrielli.gusmao@chphipotecaria.com.br.

Declara, nos termos do art. 8º do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, que regulamentou o art. 3º da lei 13.874 de 20/09/2019 e o art. 2º-A da lei 12.682 de 09/07/2012, que efetuou a digitalização do presente documento, o qual reproduz, integralmente, o documento físico, que encontra-se em posse do declarante, respondendo pela conformidade do processo de digitalização, que seguiram os padrões determinados pelo art. 5º do referido decreto.

ASSUNTO DO DOCUMENTO: PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS.

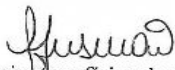
EMISSION DO DOCUMENTO: ISEC SECURITIZADORA S.A., GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA., TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA., JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS E JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS.

DATA E LOCAL DE DIGITALIZAÇÃO: 17/12/2020, sede da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

RESPONSÁVEL PELA DIGITALIZAÇÃO: GABRIELLI CAMARGO GUSMÃO

TÍTULO DO DOCUMENTO: PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS.

Porto Alegre, RS, 17 de dezembro de 2020.


(Assinatura física do declarante)

PEDRO GUSTAVO CARLOMAGNO
CARCHEID:71111
603049

Assinado de forma digital
por PEDRO GUSTAVO
CARLOMAGNO
CARCHEID:71111603049
Data: 2020.12.17
10:40:14 -03'00'

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

001

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular com efeitos de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Emissora");

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, inscrita no CNPJ sob o nº 22.164.197/0001-37, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.2.2898385-1, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora");

TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA., com sua sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, Avenida Cassiano Ricardo, nº319, Sala 1501, Parque Residencial Aquarius, CEP nº12.246-870, inscrita no CNPJ sob o nº 12.537.151/0001-62 com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob NIRE 3522471037-0, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Ticem");

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 29.217.355, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 285.325.358-95, casado sob o regime parcial de bens com a Sra. Juliana, abaixo qualificada, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, no Condomínio Residencial Reserva do Paratehy, localizado na Rua Alameda Menotti Del Picchia, nº 255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 ("João"); e

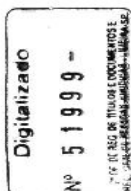
JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº43.929.718-7, inscrita no CPF sob o nº 339.262.538-86, casada sob o regime parcial de bens com João, residente e domiciliada na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, no Condomínio Residencial Reserva do Paratehy, localizado na Rua Alameda Menotti Del Picchia, nº 255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 ("Juliana", em conjunto com o João e a Ticem, os "Garantidores").

Cessionária e os Garantidores, em conjunto denominadas "Partes" e, individual e indistintamente denominadas "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 29 de junho de 2020, a Devedora emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50 ("Cedente"), a "Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,

1



continua na próxima folha



continuação da folha anterior

002

Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas, Garantia Fidejussória e Outras Avenças – Cédula de Crédito Bancário nº 41500699-6 (“CCB”), no valor total de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente a construção e/ou desenvolvimento e/ou expansão e/ou urbanismo e/ou participação do empreendimento denominado “*Grand Garden Limeira Residence*”, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibben, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, objeto da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP (“Empreendimento Imobiliário” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente);

- (ii) na mesma data, a Cedente e a Devedora, com a interveniência e total anuência dos Garantidores, concordaram celebrar o “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantia Real e Fidejussória e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), para regular a cessão, pela Cedente à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários;
- (iii) ato contínuo, em 29 de junho de 2020, por meio da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob Forma Escritural*”, firmada pela Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994.0004-01., na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), a Fiduciária emitiu 01 (uma) CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente);
- (iv) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram vinculados à 87ª Série da 4ª Emissão da Fiduciária, por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 87ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”);
- (v) nos termos da Cláusula 17.9 da CCB, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições da CCB, deste Contrato de Cessão ou de qualquer outro Documento da Operação; e
- (vi) as Partes têm interesse em alterar erro material identificado no Contrato de Cessão.

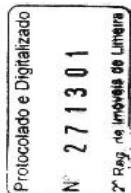
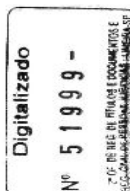
Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS ALTERAÇÕES

1.1 As Partes resolvem alterar a Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão para ajustar a Conta do Patrimônio Separado, que passará a vigor com a seguinte redação:

“3.1 Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, que incluem não só os valores pagos a título de principal, juros e demais encargos, mas também quaisquer das indenizações, multas ou compensações previstas na CCB, seja em razão do seu vencimento original ou rescisão antecipada, serão devidos integralmente, incluindo eventuais encargos moratórios, e depositados na conta corrente da Cessionária, na conta corrente nº 3036-8, agência 3395-2 mantida junto ao

2



continua na próxima folha

continuação da folha anterior

003

Banco Bradesco S.A. ("Conta Centralizadora" ou "Conta do Patrimônio Separado"), sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da alínea (v) da cláusula 10.1 da CCB."

1.2 Por fim, as Partes desejam retificar: (i) o Anexo I para que conste numeração correta da CCB, qual seja: "41500699-6"; e (ii) a qualificação do Sr. João, que passará a vigor com a seguinte redação:

***JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 29.217.355, expedida pela SSP/SP, inserido no CPF sob o nº 285.325.358-95, casado sob o regime parcial de bens com a Sra. Juliana, abaixo qualificada, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, no Condomínio Residencial Reserva do Paratehy, localizado na Rua Alameda Menotti Del Picchia, nº 255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 ("João"):*

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS RATIFICAÇÕES

2.1. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão que não tenham sido expressamente modificadas por este Primeiro Aditamento, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

CLÁUSULA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

3.1. Registro. A Devedora, às suas expensas, obriga-se a registrar o presente Primeiro Aditamento nos Cartórios de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, em até 15 (quinze) dias contados da presente data. Adicionalmente, a Devedora se compromete a atender a eventuais exigências formuladas de forma tempestiva e enviar à Securitizadora 01 (uma) via original deste Primeiro Aditamento, devidamente registrado nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

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

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

Fls, assim, por estarem as Partes justas e contratadas, assinam o presente em 06 (seis) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 03 de agosto de 2020.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]



continua na próxima folha



continuação da folha anterior

004

[Handwritten signature]

(Página de Assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A., GGL Sociedade Incorporadora SPE Ltda., Ticem Empreendimentos & Participações Ltda., João Marcos Ceglaukis e Juliana Lopes Fernandes Ceglaukis em 03 de agosto de 2020).



Luiza Hermenhoff

Juliane Effting Mattias

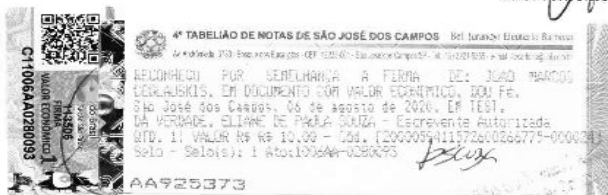
ISEC SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

CNPJ: 34.303.320-7
CPF: 311.818.988-62

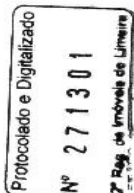
GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA

Interviente Anuente



13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04571-001 - TEL/FAX: (11) 3041-7632

Reconheço Por Semelhança C/V Econômico - (s) firma(s) de
LUIZA HERMENHOFF MTS (664976), JULIANE EFFTING MATIAS
(664976).
SÃO PAULO, 12 de Agosto de 2020. Em Teste. da verdade.
MARTINA CHAGAS GARABITO - ESCRIVENTA. No 0000000000
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor R\$ 10,00
C21098AB117195



4

[Handwritten marks and signatures]

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

005

[Handwritten signature]

(Página de Assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A., GGL Sociedade Incorporadora SPE Ltda., Ticem Empreendimentos & Participações Ltda., João Marcos Ceglaukis e Juliana Lopes Fernandes Ceglaukis em 03 de agosto de 2020).

TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA.

Interveniente Anuente

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS

Interveniente Anuente

JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS

Interveniente Anuente

3º Tabelião

Protocolado e Digitalizado
Nº 51999 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA/SP

Testemunhas:

Nome:
CPF nº:

[Handwritten signature]
João Ap. dos Santos de Souza
CPF 819.146.958-44
CAB/SP Nº 387.682

Nome:
CPF nº:

[Handwritten signature]
Lidiane F. Souza
CPF 429.096.878-30
RG 41.126.310-9

Protocolado e Digitalizado
Nº 271301
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA/SP



4º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - RJ. Antônio Elcristiano Barbosa

At. Secretária: CMC - Deputado do Estado - CPF: 030.001 - São José dos Campos/SP. Tel: (12) 3621.0001 - e-mail: aelcristiano@sjcampos.rj.gov.br

RECONHEÇO POR SOBRELHANÇA A FIRMA DE: JOÃO MARCOS

CEGLAUSKIS, EM DOCUMENTO COM VALOR ECONÔMICO, DOU FE.

São José dos Campos, 06 de agosto de 2020, EM TEST.

DA VERDADE, ELIANE DE FREITAS SOUZA - Escrevente Autorizada

CPF: 21.146.84.84 - RG: 20.000.000 - Cod. (20042997) 582900266775-00002

Rele - Belo(s): 2 Atos:1006AA-0127195

AA925382

Digitalizado
Nº 51848 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA/SP

Digitalizado
Nº 51945 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA/SP

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

3º RTDPJ
Porto Alegre

3º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS

Marco Antônio da Silva Domingues - Oficial Registrador

Rua Gen. Andrade Neves, 14 – 7º andar – Sala 702 - Porto Alegre/RS – 90010-210

Fone 51.3029-9296 – terceiro.rtdpj.poa@hotmail.com - www.terceiroregistropoa.com.br

Era o que constava no documento. O referido é verdade e dou fé.

Porto Alegre, 8 de janeiro de 2021.

Emolumentos:

Total: R\$ 75,60 + R\$ 11,30 = R\$ 86,90

Registro/Averbação TD s/ valor: R\$ 39,00 (0755.04.2000002.00204 = R\$ 3,30)

Microfilmagem/Digitalização: R\$ 11,90 (0755.02.0800001.14618 = R\$ 1,90)

Busca: R\$ 9,20 (0755.02.0800001.14619 = R\$ 1,90)

Processamento eletrônico: R\$ 5,30 (0755.01.2000002.01975 = R\$ 1,40)

Conf. doc. via Internet: R\$ 5,30 (0755.01.2000002.01976 = R\$ 1,40)

Recepção de doc. meio eletrônico (07 páginas): R\$ 4,90 (0755.01.2000002.01977 = R\$ 1,40)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
138552 54 2021 00000184 69