

CERTIDÃO DE PRÁTICA DE ATOS

CERTIFICO que o presente título, contendo 110 página(s), foi protocolado sob número 49421, em 09/11/2020, digitalizado sob número 51997, e registrado sob número 52532, com as características abaixo.

Natureza: Registro com valor

Forma do título: Cédula C. Banc.

Apresentante: ICARO SANTOS SOUZA

Limeira, 17 de novembro de 2020


JULIANA A.P. NOGUEIRA SAYÃO
Escrevente Autorizada

CUSTAS, EMOLUMENTOS E CONTRIBUIÇÕES								
ESCRIVÃO	ESTADO	SEFAZ-SP	REG.CIVIL	TRIB. JUST.	MIN. PÚBL.	MUNICÍPIO	DILIGÊNCIA	VALOR TOTAL
R\$ 1.820,40	R\$ 517,38	R\$ 354,11	R\$ 95,81	R\$ 124,94	R\$ 87,38	R\$ 36,39	R\$ 0,00	3.036,41

Selos pagos por verba conforme guia.



Selo Digital nº
1126724T10000000211098203

035

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

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 ("Fiduciante");

ISEC SECURITIZADORA S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária");

Fiduciante e Fiduciária, em conjunto denominadas "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

a) A Fiduciante emitiu em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50 ("Credora Original") 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, 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) ("Valor Total do Financiamento" e "Créditos Imobiliários");

b) O Valor Total do Financiamento deverá ser destinado pela Fiduciante para 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 Dibbern, 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");

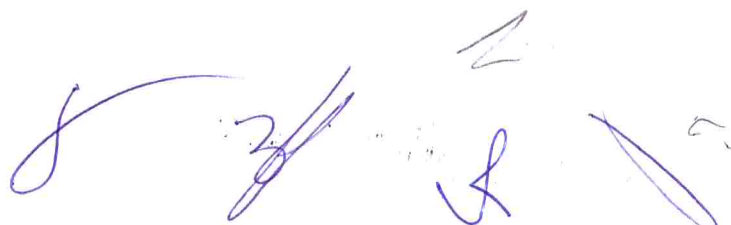
Digitalizado
Nº 51997 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

- c) As unidades do Empreendimento Imobiliário são comercializadas por meio de contratos de promessa de compra e venda ("Contratos Imobiliários"), celebrados entre os promitentes compradores ("Adquirentes") e a Fiduciante;
- d) a Credora Original e a Fiduciária, com a interveniência e total anuência da Fiduciante, 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 Credora Original à Fiduciária, dos Créditos Imobiliários;
- e) por meio da "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob Forma Escritural*", firmada em 29 de junho de 2020 pela Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002, na qualidade de instituição custodiante ("CCI"), a Fiduciária emitiu 01 (uma) CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;
- f) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e adquiriu os Créditos Imobiliários com o único intuito de utilizá-los como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");
- g) os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão 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");
- h) A CCB contou com o aval de avalistas ("Aval"), que se responsabilizaram, na qualidade de principais pagadores e devedores solidários ("Avalistas"), pelo pagamento pontual e integral dos créditos oriundos do financiamento imobiliário representado pela CCB;
- i) No âmbito dos CRI, sem prejuízo, concorrência ou diminuição do Aval, a Fiduciante concordou em constituir determinadas garantias em favor da Fiduciária, para assegurar o pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários, assim como a atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes da CCB ("Obrigações Garantidas");



036

j) Dentre as garantias constituídas para assegurar a satisfação das Obrigações Garantidas, a Fiduciante concordou em constituir, nesta data, sem prejuízo de outras garantias já constituídas ou a serem constituídas em favor da Fiduciária, garantia consistente de cessão e promessa de cessão fiduciária de direitos creditórios, pela qual a Fiduciante (em conjunto, "Créditos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"): (i) cede fiduciariamente à Fiduciária a totalidade dos créditos de sua titularidade decorrentes dos Contratos Imobiliários já celebrados até a presente data, conforme descritos e listados no Anexo I deste Contrato de Cessão Fiduciária, bem como (ii) promete ceder a totalidade dos novos direitos creditórios originados após a data de assinatura deste Instrumento, decorrentes de Contratos Imobiliários celebrados em decorrência de futuras alienações de unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário ainda não comercializadas até a presente data, conforme descritas no Anexo III ("Unidades em Estoque");

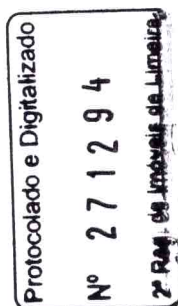
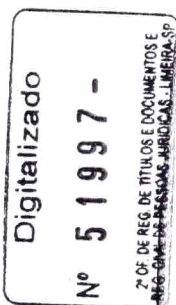
k) Para os fins deste Instrumento, "Documentos da Operação" significa: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão de Crédito; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) este Instrumento; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas (conforme definido na CCB); (vii) o boletim de subscrição dos CRI; (viii) o Contrato de Acompanhamento (conforme definido na CCB); e (ix) o Contrato de Distribuição (conforme definido na CCB); (x) os respectivos aditamentos dos referidos documentos e outros instrumentos que integrem a Operação e que venham a ser celebrados.

l) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste Contrato de Cessão Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" ou "Instrumento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis, notadamente a Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

1.1. O presente Contrato de Cessão Fiduciária destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Fiduciante na CCB, de caráter pecuniário



3

ou não pecuniário. Para fins do artigo 18 da Lei 9.514/97, as Partes convencionam que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas na cláusula abaixo.

1.1.1. As Obrigações Garantidas compreendem o Valor Total do Financiamento, assim entendido como a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, conforme abaixo:

- a) Valor da Dívida: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais);
- b) Prazo de Pagamento: conforme previsto na CCB;
- c) Juros remuneratórios: 12% (doze por cento) a.a.
- d) Atualização Monetária: mensal, com base na variação acumulada do IPCA-IBGE.
- e) Forma de Pagamento: a forma e condições de pagamento previstas na CCB.
- f) Cláusula penal: atualização monetária, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

1.2. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente englobam, além do direito de recebimento do valor da obrigação principal devida à Fiduciante nos termos de cada Contrato Imobiliário, todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a estes relacionados.

1.3. Sem prejuízo do disposto nos itens 1.1 e 1.2, acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB, na Escritura de Emissão de CCI, e no Contrato de Cessão, que constituem parte integrante e inseparável deste Instrumento, para todos os fins e efeitos de direito, como se aqui estivessem transcritas.

1.4. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Observados os termos e condições deste Contrato, e nos termos do artigo 66-B, da Lei 4.728, com a redação dada pela Lei 10.931, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, observadas as disposições deste Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e

037

qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais garantias previstas na CCB, a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a quitação total das Obrigações Garantidas, cede e promete ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, presentes e futuros.

2.2. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária ser, nesta data, a única e legítima proprietária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

2.3 A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas, o registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária, e de eventuais aditamentos, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de assinatura deste Instrumento, ou de eventuais aditamentos, o que deverá ser comprovado à Fiduciária e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias corridos da obtenção dos registros.

2.4 A transferência da titularidade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se nesta data e subsistirá até a quitação total das Obrigações Garantidas.

2.4.1 Conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, a Fiduciária utilizará os recursos referentes aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, existentes na Conta Centralizadora, abaixo definida, para a satisfação dos valores de principal, atualização e/ou remuneração das Obrigações Garantidas, nos termos previstos neste Instrumento sem a necessidade de autorização prévia e expressa da Fiduciante.

2.5 A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é desde já reconhecida pelas Partes, de boa fé e com conhecimento sobre a estrutura da garantia real objeto desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, como existente, válida, exequível e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

2.6 Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a adotar todas as medidas e providências a fim de assegurar que a garantia ora constituída, com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja mantida sempre existente, válida e eficaz.

2.7 A Fiduciante obriga-se, neste ato, a não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a

Digitalizado
Nº 51997 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMOEIRA-SP

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMOEIRA-SP

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMOEIRA-SP

3

2

4

1

Fiduciária, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja parcial ou total, independentemente do grau de prioridade.

2.8 Trimestralmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, a Fiduciante obriga-se a celebrar aditamento ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, nos moldes constantes do Anexo II (“Aditamento”), para fins de contemplar a inclusão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados com os respectivos Adquirentes, a partir da presente data, à garantia de cessão fiduciária ora constituída, independentemente de aprovação dos titulares de CRI em assembleia geral, os quais, imediatamente, passarão a integrar a definição de “Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”.

2.9 A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas, o registro de qualquer Aditamento nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes (“Cartório”), no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de assinatura de cada Aditamento, o que deverá ser comprovado à Fiduciária e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias contados da data da obtenção do registro.

2.10 Caso qualquer Adquirente tenha a intenção de ceder os direitos e obrigações decorrentes do respectivo Contrato Imobiliário para outros adquirentes, a Fiduciante, neste ato, compromete-se a enviar comunicação escrita à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário e a **BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, sociedade com sede na Av. Brig. Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 14.744.231/0001-14 (“Agente de Acompanhamento”), contendo informações pertinentes à análise financeira do novo adquirente e atestando ser o novo adquirente apto a assumir as obrigações financeiras decorrentes do Contrato Imobiliário cuja cessão de obrigações e direitos se pretende realizar. Diante da confirmação das condições financeiras do novo adquirente a ser atestada pelo Agente de Acompanhamento, a modificação das características dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será formalizada por meio da celebração do Aditamento, independentemente de aprovação dos titulares de CRI em assembleia geral.

2.11 Percentual Mínimo de Garantia. Durante todo o prazo de vigência da CCB e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, mensalmente, até o último Dia Útil de cada mês (“Data de Verificação”), a empresa de monitoramento comercial e financeiro contratada pelo Agente de Acompanhamento (“Servicer”), deverá apurar os Créditos Cedidos Fiduciariamente, para fins de verificação do percentual mínimo de garantia, que deverá ser, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor das Obrigações Garantidas

("Percentual Mínimo de Garantia"), nos termos deste Instrumento, calculada de acordo com a fórmula a seguir:

$$\text{Percentual Mínimo de Garantia} = \frac{\text{SC}}{\text{SD}}$$

onde:

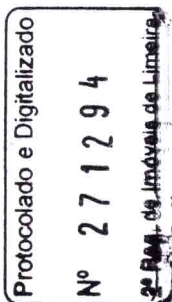
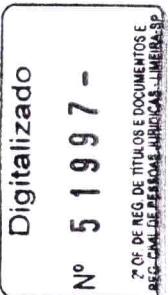
SC = o somatório do (i) saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (referentes às parcelas pós obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, seja mediante repasse bancário ou com recursos próprios dos respectivos devedores), descontados os Créditos Cedidos Fiduciariamente com parcela em aberto igual ou superior a 90 (noventa) dias; e (ii) valor de avaliação das Unidades em Estoque, conforme indicadas no Anexo III deste Contrato de Cessão Fiduciária.

SD = saldo devedor atualizado do CRI, acrescido de eventual parcela da CCB pendente de liberação.

2.11.1 Caso em uma Data de Verificação, o Servicer verifique o não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, o Servicer deverá notificar a Fiduciante, com cópia à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da Data de Verificação, que deverá, após o cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês, destinar os recursos remanescentes à Amortização Extraordinária Compulsória do CRI, nos termos da Cláusula Décima da CCB, a fim de que seja restabelecido o Percentual Mínimo de Garantia.

2.12 A realização de Amortização Extraordinária Compulsória nos termos da cláusula 2.11.1 acima deverá ser formalizada por meio da celebração de aditamento a este Instrumento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da Data de Verificação, o qual deverá ser levado a registro no prazo previsto na cláusula 2.9 acima.

2.12.1 Na hipótese dos recursos serem insuficientes para o restabelecimento do Percentual Mínimo de Garantia, a Securitizadora deverá solicitar a convocação dos Titulares de CRI para, reunidos em assembleia geral, deliberarem sobre a aprovação do reforço da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com a cessão fiduciária de novos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante. Caso a assembleia geral de titulares de CRI aqui mencionada não seja instalada por falta de quórum ou o reforço de garantia aqui previsto não seja aceito pelos titulares dos CRI, a Fiduciária estará autorizada a declarar o vencimento antecipado da dívida decorrente da CCB, nos termos da Cláusula 12 da CCB.



2.12.1.1 O reforço desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da cláusula 2.11.2 acima, deverá ser formalizada por meio da celebração de aditamento a este Instrumento, na forma a ser estabelecida pelos titulares dos CRI na referida assembleia.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES

3.1. Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

- a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) Esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) A celebração desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza com exceção daqueles que autorizam a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente formalizados;
- d) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a elas de boa-fé e com lealdade;
- e) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou não têm urgência de contratar e têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciante as obrigações estabelecidas nesta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- f) As discussões sobre o objeto contratual desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

g) É uma sociedade qualificada e tem experiência em contratos semelhantes a esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou aos contratos e compromissos a eles relacionados;

h) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação; e

i) A cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária.

3.2. Com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a Fiduciante declara e garante à Fiduciária, ainda, que:

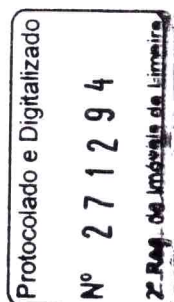
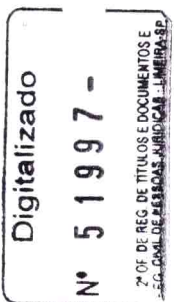
a) Não se encontra impedida de realizar a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Cedidos Fiduciariamente assegurados à Fiduciante nos termos dos Contratos Imobiliários;

b) Os Contratos Imobiliários ora cedidos fiduciariamente consubstanciam-se em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

c) Responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

d) Os Créditos Cedidos Fiduciariamente são de sua legítima e exclusiva titularidade e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, exceto pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ora constituída, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça ou restrinja o seu direito em celebrar esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

e) Não há quaisquer restrições ou obrigações urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento Imobiliário;



f) Não há materiais perigosos no terreno do Empreendimento Imobiliário, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

g) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Empreendimento Imobiliário, inclusive que não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando, a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os imóveis relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

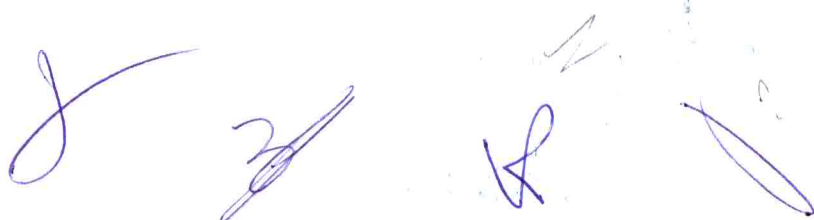
h) Para a realização do Empreendimento Imobiliário, foram obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação do imóvel às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental; e

i) Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Empreendimento Imobiliário, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental.

3.2.1. As declarações acima previstas também deverão ser observadas para os créditos imobiliários que forem incluídos a esta Cessão Fiduciária de Créditos por meio de Aditamento.

3.2.2. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima seja alterada, durante todo o prazo de vigência dos Contratos Imobiliários, comunicar a Fiduciária imediatamente, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária.

3.3. Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante se obriga a não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, cessão, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar,



040

restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária.

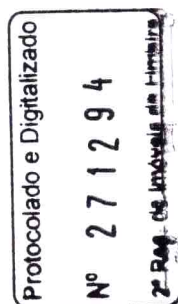
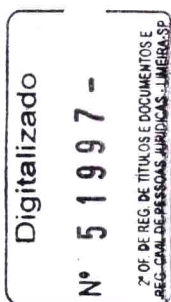
3.4. A Fiduciante está obrigada a enviar à Fiduciária cópia simples dos Contratos Imobiliários. Permanecerão na posse da Fiduciante os originais dos Contratos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando a todos e quaisquer contratos, relatórios, extratos, boletos, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, a, na condição de fiel depositária desses documentos, obrigando-se a exibí-los ou entregá-los à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva solicitação, ou ao juízo competente no prazo que vier por este a ser determinado.

3.4.1. A Fiduciante, na condição de fiel depositária, obriga-se a ter, na guarda e conservação dos Contratos Imobiliários, o mesmo cuidado e diligência que costuma ter com aquilo que lhe pertence. O depósito ora pactuado é gratuito, cabendo à Fiduciante arcar com todas as despesas decorrentes da guarda e conservação dos Contratos Imobiliários.

CLÁUSULA QUARTA – DA RESPONSABILIDADE DA FIDUCIANTE

4.1. Sem prejuízo da responsabilidade pelo cumprimento das demais obrigações da Fiduciante previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante também responde, mas não se limitando às hipóteses a seguir:

- (i) pela existência e exigibilidade dos respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- (ii) por eventuais exceções apresentadas pelos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente contra a Fiduciante a qualquer tempo;
- (iii) por prejuízos sofridos pela Fiduciária em razão de dificuldade ou impossibilidade de cobrança de Créditos Cedidos Fiduciariamente que tenham qualquer vício em sua formação;
- (iv) caso qualquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam reclamados por terceiros comprovadamente titulares de direitos, ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à Cessão Fiduciária desses pela Fiduciante a Fiduciária;
- (v) se os Créditos Cedidos Fiduciariamente forem objeto de acordo, que possa gerar arguição, compensação e/ou outras formas de redução, extinção ou modificação de qualquer uma das condições que interfiram ou prejudiquem quaisquer dos Direitos Creditórios ora cedidos fiduciariamente; e



3

2

1

(vi) caso quaisquer dos Contratos Imobiliários sejam rescindidos, independente do motivo.

4.2. A Fiduciante deverá notificar por escrito a Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário da ocorrência de qualquer fato que enseje em quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 4.1 acima, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento.

4.3. Será vedada, a partir da data de celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, a prática de qualquer ato pela Fiduciante em relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar, restringir, ou de qualquer forma, afetar os direitos da Fiduciária, ou, ainda, dar causa ao vencimento antecipado dos CRI e/ou da CCB.

4.4 Qualquer ato praticado pela Fiduciante em desacordo com o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária será nulo e ineficaz em relação à Fiduciária. O ora disposto não exclui qualquer outra penalidade prevista neste Contrato de Cessão Fiduciária ou na legislação aplicável, especialmente o direito de exigir perdas e danos.

CLÁUSULA QUINTA - DIRECIONAMENTO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

5.1. A Fiduciante obriga-se a fazer com que sejam direcionados para a conta corrente nº 3.036-8, mantida na agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária, ou em qualquer outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito ("Conta Centralizadora"), a totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, obrigando-se, para tanto, a promover e comprovar à Fiduciária a notificação válida dos Adquirentes das unidades do Empreendimento Imobiliário, a respeito desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na forma como disposto no Anexo V da CCB, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de cumprimento do artigo 290 do Código Civil.

5.2. Observadas as disposições contidas na CCB, fica desde já acordado que a cobrança e administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será feita diretamente pela Fiduciante, que se obriga, neste ato, a informar mensalmente à Fiduciária e ao Agente de Acompanhamento, as informações relativas aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, por meio da apresentação dos documentos indicados no Anexo IV da CCB, conforme aplicável,

observados o escopo, prazos e procedimentos previstos nos contratos celebrados pela Fiduciária com as empresas que desempenharão as atividades de fiscalização da obra e coordenação do monitoramento financeiro, conforme mencionado na CCB.

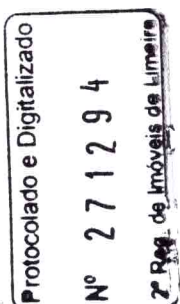
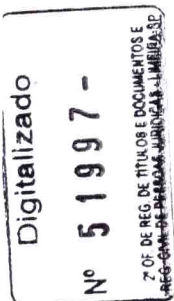
5.2.1. A Fiduciante obriga-se a fazer constar na documentação apresentada à Fiduciária na forma da cláusula acima todo e qualquer desconto concedido aos Adquirentes das unidades do Empreendimento Imobiliário em valor acima de 10% (dez por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, comprometendo-se a solicitar, previamente à concessão de descontos em percentual superior ao aqui definido, a aprovação do Agente de Acompanhamento, mediante o envio de notificação neste sentido, sob pena de multa diária de 0,03% (três centésimos por cento) do valor de cada compromisso de compra e venda que se enquadrar nesta cláusula. O valor da multa diária de que trata este item fica limitado ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a ser apurado na forma da cláusula 4 da CCB.

5.3. No prazo de até 30 (trinta) dias contado da presente data, a Fiduciante deverá fazer com que todos os pagamentos efetuados pelos Adquirentes sejam feitos por meio de boletos de cobrança e diretamente creditados na Conta Centralizadora, sendo vedado à Fiduciante receber diretamente quaisquer valores pagos pelos Adquirentes ou por terceiros vinculados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.4. Na hipótese de substituição ou promessa de cessão de novos créditos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, por meio da celebração do Aditamento, referidos créditos também deverão ser direcionados para a Conta Centralizadora.

5.4.1. Sem prejuízo do quanto disposto na cláusula acima, a Fiduciante obriga-se a transferir à Fiduciária, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento, eventual crédito que venha a receber diretamente dos Adquirentes, de forma diversa da aqui prevista, inclusive na hipótese de pagamento antecipado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente seja em decorrência da obtenção de financiamento para aquisição das unidades autônomas, nos termos da cláusula 6.4.1. da CCB ("Repasse"), seja em decorrência da simples antecipação de recebíveis.

5.4.2. Nos casos de amortização antecipada dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os créditos decorrentes de pagamento antecipado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão utilizados pela Fiduciária na amortização extraordinária da dívida objeto da CCB ou descontados da próxima parcela do financiamento ainda pendente de liberação à Fiduciante, conforme previsto na CCB e nos demais Documentos da Operação.



3

2

D

5.4.3. A Conta Centralizadora será a conta sob a qual será instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97, indicada no Termo de Securitização e todos os recursos que nela transitarem terão a destinação que lhes for atribuída no Termo de Securitização.

5.4.4. Desde que nenhum evento de vencimento antecipado tenha ocorrido ou esteja em curso, durante a construção do Empreendimento Imobiliário, e até o término da obra, atestada pela empresa de monitoramento, os recursos depositados na Conta Centralizadora serão liberados em favor da Fiduciante, na Conta Corrente nº 63967-1, Agência 1613, Banco Itaú, de titularidade da Fiduciante, para livre movimentação (“Conta de Livre Movimentação”), no primeiro dia útil de cada semana de cada mês calendário.

5.4.5. Desde que o Percentual Mínimo de Garantia esteja sendo atendido e que nenhuma Hipótese de Vencimento Antecipado tenha ocorrido ou esteja em curso, concluída a construção do Empreendimento Imobiliário, conforme atestado pela empresa de monitoramento da obra, os recursos depositados na Conta Centralizadora serão utilizados para a amortização do saldo devedor da CCB.

5.4.6. Após a conclusão da construção do Empreendimento Imobiliário, atestada pela empresa de monitoramento de obra, sempre que ocorrer a quitação total ou amortização antecipada dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, tais valores deverão ser utilizados pela Fiduciária para o pagamento do saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme previsto no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.

5.4.7. Durante a construção do Empreendimento Imobiliário, e até o término da obra, atestada pela empresa de monitoramento, ocorrendo a liberação dos valores decorrentes de quitação ou pagamentos antecipados feitos pelos Adquirentes na Conta Centralizadora, a Fiduciária poderá descontar o valor recebido da próxima parcela do financiamento ainda pendente de liberação à Fiduciante, conforme previsto na CCB, já que o valor ajustado para o financiamento levou em consideração a necessidade de recursos da Fiduciante, para aplicação no Empreendimento Imobiliário. Na hipótese de a Credora liberar valores decorrentes de pagamentos antecipados ou quitação feitos pelos adquirentes à Fiduciante, o presente instrumento e demais documentos celebrados no âmbito da Operação de Securitização deverão ser aditados, antes da liberação da última parcela do financiamento, para refletir o saldo devedor final da operação, às expensas da Fiduciante.

5.4.9 Ocorrendo o inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária reterá na Conta do Patrimônio Separado os recursos suficientes decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e os aplicará no pagamento do saldo devedor das Obrigações

042

Garantidas, conforme previsto no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.

5.4.10 Caso os Adquirentes obtenham financiamento para a aquisição das unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário, ou na hipótese de utilização, por estes, de recursos existentes em conta vinculada de FGTS, observadas as regras de enquadramento vigentes, compromete-se a Fiduciante, em função da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a autorizar o agente financeiro interveniente das operações mencionadas a liberar diretamente para a Fiduciária, diretamente na Conta Centralizadora, o produto líquido dos financiamentos/repasses/saldos do FGTS, para a utilização na amortização do saldo devedor e/ou pagamento dos encargos previstos na CCB, até a liquidação total da dívida, respeitado o Valor Mínimo de Desligamento mencionado na CCB.

5.5. A Fiduciante desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.6. A excussão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, na hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária, nos termos da CCB (conforme aplicável), em garantia das Obrigações Garantidas.

5.7. Caso a Conta Centralizadora do Patrimônio Separado venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, incluindo, mas sem se limitar a, penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação e bloqueio, a Fiduciária poderá determinar à Fiduciante, que desde logo se obriga a acatar, em caráter irrevogável e irretratável, dentro do prazo que vier a ser estabelecido pela Fiduciária, o redirecionamento dos recursos oriundos dos pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, para outra conta, de titularidade da Fiduciária ou de quem esta venha a indicar, por escrito.

CLÁUSULA SEXTA – RECEBIMENTO E EXCUSSÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

6.1. Observadas as disposições previstas na CCB, na hipótese de inadimplemento, total ou parcial, de qualquer uma das Obrigações Garantidas, por qualquer motivo, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, executar judicial ou extrajudicialmente os Créditos Cedidos Fiduciariamente, de modo a promover a liquidação, parcial ou total, das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do exercício, pela Fiduciária, de quaisquer outros direitos,

15

Digitalizado
Nº 51997 -
2º OF DE REG DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. GERAL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. GERAL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. GERAL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Handwritten signatures and initials in blue ink.

garantias e prerrogativas que lhe assistam, em virtude de contrato e/ou da legislação aplicável. O exercício do direito previsto nesta cláusula poderá, em caso de inadimplemento, ser exercido a qualquer tempo, não representando novação caso o seu exercício não seja feito imediatamente após o inadimplemento do Fiduciante.

6.2. A excussão extrajudicial poderá ser realizada pela Fiduciária independentemente da realização de qualquer forma de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas.

6.3. Correrão por conta da Fiduciante todas as despesas, direta ou indiretamente incorridas pela Fiduciária, para (i) a excussão, judicial ou extrajudicial, da garantia constituída nesta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) a formalização desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) o pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, e/ou sobre as transferências desses valores para a Conta Centralizadora.

6.4. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Fiduciante permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago pela Fiduciante, nos termos previstos no § 2º do artigo 19 da Lei nº 9.514/1997. Caso seja verificada a existência de saldo remanescente, os valores que sobejarem deverão ser devolvidos à Fiduciante.

6.5. Na data em que as Obrigações Garantidas forem comprovadamente cumpridas de forma integral, esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

se para a Fiduciante:

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA

043

Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha,
CEP 13.428-217, Limeira - SP
At: João Marcos Ceglaukis
Telefone: 12 3923-5024
E-mail: joaomarcos@ticem.com.br

se para a Fiduciária:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

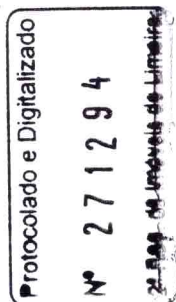
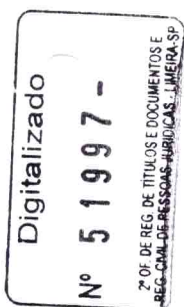
Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi
CEP 04533-010 - São Paulo - SP
At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico
Telefone: 11 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

7.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

7.2. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes no preâmbulo deste Contrato de Cessão Fiduciária, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

7.2.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão Fiduciária. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços indicados em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

7.3. O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária deste Contrato de Cessão Fiduciária acarretará para a Parte inadimplente multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, acrescida de correção monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*.



Handwritten signatures and initials in blue ink.



7.4. Esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios substitui todos os acordos anteriormente negociados entre as Partes.

7.5. Se uma ou mais disposições contidas nesta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.6. As Partes reconhecem, desde já, que esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Novo Código de Processo Civil, também para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Novo Código de Processo Civil.

7.7. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

7.8. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento à presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

7.9. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Fiduciária em virtude de aditamentos à presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão de responsabilidade da Fiduciante, podendo a Fiduciária exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.

7.10. Todos os termos no singular definidos neste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa.

CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

8.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as Partes o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.



044

São Paulo, 29 de junho de 2020.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 51997 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

(Página 1/1 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, firmado em 29 de junho de 2020 entre a GGL Sociedade Incorporadora SPE LTDA e a ISEC Securitizadora S.A.)

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA

Fiduciante

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Juliane Effting Matias

Paula Queiroz Rocha
RG: 26.344-7
CPF: 205.328.558-33

Testemunhas:

Nome:

CPF nº:

Wair Ap. dos Santos de Souza
CPF 419.146.958-44
OAB/SP Nº 397.688

Nome:

CPF nº:

Vanessa Nascimento Gomes
CPF: 295.837.328-26
RG: 29.815.314-2

3.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
PEORO HENRIQUE DE OLIVEIRA - TABELÃO
PRAÇA DR. JOÃO MENDES, 127 - CENTRO - SJCAMPOS/SP - FONE: (12) 3909-7088 / FAX: (12) 3923-2323

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: JONAS MARCOS DEGLAUSKIS.
Dou fé.
São José dos Campos, 30/06/2020. Em test. da verdade.

ESCREVENTE:

MARCIO ADRIANO MIRANDA

Valor Unitário: R\$10,00

Total: R\$10,00

1.º DÍGITO DE SEGURANÇA Nº 5140185458



13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de:
PAULA QUEIROZ ROCHA (640773).

SÃO PAULO, 02 de Julho de 2020. Em Test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESQ. Nº 0000/020720
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$9,85
C11098AB372443



ANEXO I – LISTA DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

CLIENTE	UNIDADE	MATRÍCULA	RGI	VALOR DE COMPRA (R\$)	DATA DA COMPRA	SALDO DEVEDOR EM 31/05/20
OP ESQUADRIAS DE ALUMINIO LTDA	11	85.057	2º RGI Limeira/SP	800.090,00	08/01/2018	800.090,00
CENTRAL AR -COMERCIO E INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADOS LTDA	12	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.048.320,00	05/09/2017	20.641,86
VANGIE DIONELLO VIEIRA BELLON	22	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.271.600,00	17/02/2019	-
CLODOALDO HERGERT	41	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.021.080,00	13/06/2017	877.491,18
AMAURI PASCHOALETTO	71	85.057	2º RGI Limeira/SP	980.000,00	07/07/2016	592.212,25
ACM & GLASS INDUSTRIA E COM. DE ESQUADRIAS EM ALUMINIO EIRELI	72	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.278.000,00	27/09/2019	1.310.298,12
JOAO ADRIANO RIBEIRO	82	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.100.000,00	30/05/2016	371.194,56
THIAGO CAMARGO RAMOS	91	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.050.000,00	02/05/2019	243.910,16
THIAGO CAMARGO RAMOS	92	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.050.000,00	02/05/2019	243.910,16
MAURICIO SOARES ARMINDO	102	85.057	2º RGI Limeira/SP	956.160,00	07/10/2019	727.451,10
EDMIR FERNANDO DE OLIVEIRA	111	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.197.497,37	25/06/2016	905.095,80
THIAGO CAMARGO RAMOS	112	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.358.000,00	02/05/2019	300.822,54
AMAURI PASCHOALETTO	122	85.057	2º RGI Limeira/SP	980.000,00	07/07/2016	592.212,25
SPECIAL FORT COMERCIO E SERVICO DE PINTURA LTDA	132	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.700.600,00	14/06/2019	727.057,46
LEANDRO CAMARGO RAMOS	142	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.050.000,00	30/06/2017	447.707,15
REGINA HELENA FRANZINI KRAUSS	151	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.173.431,24	28/07/2016	897.368,78
FELIPE DE CAMPOS RODRIGUES	161	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.700.600,00	17/02/2020	-
ADEMIR PASCHOALETTO	162	85.057	2º RGI Limeira/SP	1.825.703,75	19/09/2019	898.063,45
				21.541.082,36		9.955.526,82

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos e Reg. Civil de Pessoas Jurídicas - Limeira/SP

Digitalizado
Nº 49235-
2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos e Reg. Civil de Pessoas Jurídicas - Limeira/SP

Digitalizado
Nº 51997-
2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos e Reg. Civil de Pessoas Jurídicas - Limeira/SP

Digitalizado
Nº 51943-
2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos e Reg. Civil de Pessoas Jurídicas - Limeira/SP

ANEXO II – MINUTA DE ADITAMENTO

ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

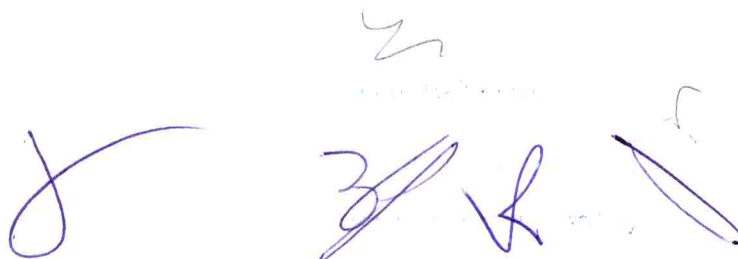
GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, inscrita no CNPJ sob o nº 22.164.197/0001-37, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial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

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, na qualidade de cessionária desta CCB, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Fiduciária”);

Fiduciante e Fiduciária, em conjunto denominadas “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”;

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*” (“Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis, notadamente a Lei nº 9.514/97.

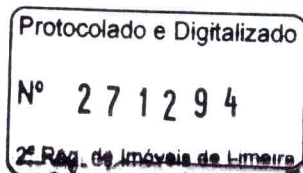
1. Em 29 de junho de 2020 foi celebrado entre as Partes o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”).
2. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante prometeu ceder os novos créditos imobiliários originados após a data de assinatura do referido instrumento, decorrentes da alienação de unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário ainda não comercializadas até aquela data.



3. Também restou acordado entre as Partes a obrigação da Fiduciante de reforçar ou substituir a garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de forma a restabelecer o Percentual Mínimo de Garantia até a liquidação total das obrigações contraídas pela Fiduciante no âmbito da CCB.
4. A Fiduciante tem interesse em incluir novos créditos imobiliários referida garantia, com a inclusão dos créditos imobiliários detalhados no Anexo A, os quais passam a fazer parte integrante da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios como Créditos Cedidos Fiduciariamente.
5. Na hipótese de inclusão ou qualquer alteração de/nos créditos imobiliários, a formalização da liberação dos créditos substituídos ou de eventual alteração se dará mediante assinatura e registro deste Aditamento em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
6. A Fiduciante se obriga, ainda, a realizar, às suas expensas, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e da CCB, o registro deste Aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes.
7. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão Fiduciária que não tenham sido expressamente modificadas por este 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as Partes o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)



(Página 1/1 de assinaturas do Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, firmado em 29 de junho de 2020 entre GGL Sociedade Incorporadora SPE LTDA e a ISEC Securitizadora S.A.)

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA
Fiduciante

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Fiduciária

Juliane Effting Matias
RG: 34.309.220-7
CPF: 311.818.988-62

Testemunhas:

Nome:

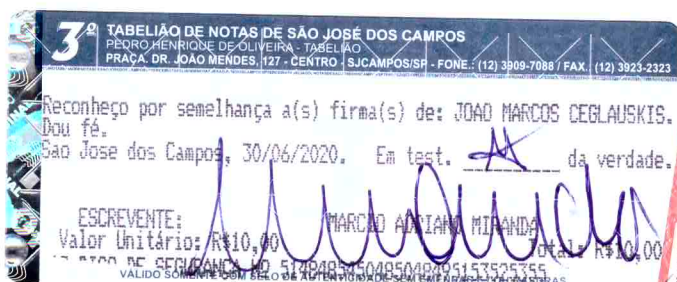
CPF nº:

Isidro Ap. dos Santos de Souza
CPF: 419.146.958-44
OAB/SP Nº 397.688

Nome:

CPF nº:

Vanessa Nascimento Gomes
CPF: 295.837.328-26
RG: 29.815.314-2



13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bol. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP: 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
LUIZA HERKENHOFF NIS (664859), JULIANE EFFTING MATIAS
(664976),
SÃO PAULO, 12 de Agosto de 2020. Em Test. da verdade.
KARINA CHAGAS GARABITO - ESCRIVENTE Nº 0000/120820
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$19,70
C21098AB118107



ANEXO III – RELAÇÃO DAS UNIDADES EM ESTOQUE

MATRÍCULA	RGI	ANDAR	UNIDADE	VAGAS	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR DE AVALIAÇÃO
85.057	2º RGI Limeira/SP	2º	21	2	351,845	R\$ 1.100.000,00
85.057	2º RGI Limeira/SP	3º	31	3	368,862	R\$ 1.223.000,00
85.057	2º RGI Limeira/SP	3º	32	3	368,862	R\$ 1.223.000,00
85.057	2º RGI Limeira/SP	4º	42	3	368,862	R\$ 1.248.000,00
85.057	2º RGI Limeira/SP	5º	51	3	368,862	R\$ 1.248.000,00
85.057	2º RGI Limeira/SP	5º	52	3	368,862	R\$ 1.248.000,00
85.057	2º RGI Limeira/SP	6º	61	3	368,862	R\$ 1.248.000,00
85.057	2º RGI Limeira/SP	8	81	3	368,862	R\$ 1.274.000,00
85.057	2º RGI Limeira/SP	10º	101	3	368,862	R\$ 1.299.000,00
85.057	2º RGI Limeira/SP	13º	131	3	368,862	R\$ 1.325.000,00
85.057	2º RGI Limeira/SP	14º	141	3	368,862	R\$ 1.325.000,00
85.057	2º RGI Limeira/SP	15º	152	3	368,862	R\$ 1.325.000,00

Digitalizado

Nº 51997 -

2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado

Nº 51943 -

2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP