

272585 TD

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito as partes:

na qualidade de fiduciantes:

**JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade nº 29.217.355-6 SSP/SP e inscrito do CPF nº 285.353.358-95, casado sob o regime parcial de bens a **JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 43.929.718-7, inscrita no CPF sob o nº 339.262.538-86, ambos residentes e domiciliados 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

**TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sua sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, Avenida Cassiano Ricardo, nº 319, Sala 1501, Parque Residencial Aquarius na CEP nº 12.246-870, inscrita no CNPJ sob o nº 12.537.151/0001-62, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 3522471037-0, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Ticem” e em conjunto com o Sr. João, os “Fiduciantes”).

na qualidade de fiduciária:

**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 (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**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 JUCESP sob o NIRE 35.2.2898385-1, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Sociedade”);

(os Fiduciantes, a Fiduciária e a Sociedade, quando em conjunto, doravante denominados “Partes” e, isoladamente, “Parte”);

## CONSIDERANDO QUE:

- a) em 29 de junho de 2020, a Sociedade 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 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 Sociedade 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 Dibbem, 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”);
- c) a Credora Original e a Sociedade, com a interveniência e total anuência dos Fiduciantes, 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;
- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e pretende adquirir os Créditos Imobiliários com o único intuito de utilizá-los como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);
- 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 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 (“Instituição Custodiante”), a Fiduciária emitiu 01 (uma) CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente);
- f) 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”);
- g) A CCB contou com o aval dos Fiduciantes e de Juliana Lopes Fernandes Ceglaukis, portadora da Cédula de Identidade RG nº43.929.718-7 e inscrita no CPF nº339.262.538-86

(“Juliana” e “Aval”, respectivamente), que se responsabilizaram, na qualidade de principais pagadores e devedores solidários, pelo pagamento pontual e integral dos créditos oriundos do financiamento imobiliário representados pela CCB;

h) No âmbito dos CRI, sem prejuízo, concorrência ou diminuição do Aval, os Fiduciantes concordaram em constituir determinadas garantias em favor da Fiduciária, para assegurar o pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários pela Sociedade, 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”);

i) Dentre as garantias constituídas para assegurar a satisfação das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes concordaram em constituir, nesta data, sem prejuízo de outras garantias já constituídas ou a serem constituídas em favor da Fiduciária, garantia consistente em alienação fiduciária das cotas de emissão da Sociedade e de sua titularidade;

j) Para os fins deste Contrato, “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) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido na CCB); (vi) este Contrato; (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.

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

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas” ou “Contrato”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

1.1. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta (“Alienação Fiduciária de Cotas”):

(i) da totalidade das quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular, representativas de 1.000.000 (um milhão) das quotas de emissão da Sociedade (“Cotas”);

(ii) todas e quaisquer outras Cotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, representativas do capital social da Sociedade, seja qual for o motivo ou origem (“Novas Cotas”); e

(iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Cotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Cotas (“Direitos Adicionais”, em conjunto com as Cotas e as Novas Cotas, “Cotas Alienadas Fiduciariamente”).

**1.2** Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Alienação Fiduciária de Cotas, nesta data, o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente ao valor das Cotas, conforme disposto no Contrato Social da Sociedade, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Alienação Fiduciária de Cotas, caso no qual valerá o quanto previsto na Cláusula sexta abaixo.

**1.2.1** Para os fins de verificação anual de suficiência de garantias nos termos da Instrução CVM 583, será utilizado como valor da presente garantia o valor mencionado na cláusula 1.2. acima. Referido valor não será atualizado periodicamente.

**1.3** A transferência da titularidade fiduciária das Cotas, pelos Fiduciantes à Fiduciária, se opera, nesta data, pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, e subsistirá até a quitação total das Obrigações Garantidas.

**1.4** Os Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a não venderem, cederem, transferirem ou de qualquer maneira gravarem, onerarem ou alienarem em benefício de qualquer outra parte, que não a Fiduciária, as Cotas Alienadas Fiduciariamente, seja parcial ou total, independentemente do grau de prioridade.

**1.5** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Cotas.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

**2.1.** O presente Contrato de Alienação Fiduciária destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Sociedade na CCB, de caráter pecuniário 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.

**2.1.1.** 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
- b) Prazo de Pagamento: conforme previsto na CCB.
- c) Juros remuneratórios: 12,00% (doze por cento) efetiva anual.
- 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.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DA CONSTITUIÇÃO

**3.1** Os Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas, em até 10 (dez) dias a contar da presente data, o registro deste Contrato e de qualquer aditamento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, prorrogáveis, uma única vez, por igual prazo, na hipótese dos Fiduciantes comprovarem à Securitizadora e ao Agente Fiduciário que estão cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, o que deverá ser comprovado à Fiduciária e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias corridos da obtenção dos registros.

**3.2** Os Fiduciantes se obrigam, ainda, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da presente data, a celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade (“Instrumento de Alteração Contratual”), para refletir a presente Alienação Fiduciária de Cotas, e a prenotar tal instrumento na JUCESP, às suas expensas.

**3.2.1** Os Fiduciantes terão o prazo de 15 (quinze) dias a contar da presente data, para comprovar o registro do Instrumento de Alteração Contratual perante a JUCESP à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, prorrogáveis, uma única vez, por igual prazo, na hipótese dos Fiduciantes comprovarem que estão cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas pela JUCESP.

**3.2.2** Para os fins do item 3.2, acima, a presente Alienação Fiduciária de Cotas deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, através da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação:

*“CLÁUSULA [A] - A totalidade das cotas da Sociedade estão alienadas fiduciariamente, em favor de ISEC SECURITIZADORA S.A., com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08 (“Credora Fiduciária”), para assegurar o*

*cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Real e 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, firmada em 29 de junho de 2020 (“CCB”). Uma via da CCB fica arquivada na sede da Sociedade, devendo seus termos e condições ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições. Eventuais cotas que venham a ser tituladas pelos sócios deverão submeter-se aos mesmos termos e condições da Alienação Fiduciária de Cotas, até a quitação integral do financiamento concedido por meio da CCB.*

**CLÁUSULA [B]** – *Em razão da Alienação Fiduciária de Cotas mencionada na Cláusula [A] acima, qualquer alteração no presente Contrato Social da Sociedade, a partir da presente data, que possa acarretar restrição no direito da Credora Fiduciária em executar sua garantia, incluindo, sem limitação, as eventuais transferências de cotas pelos sócios, a qualquer título, admissão de novo Quotista na Sociedade sem o prévio consentimento da Credora Fiduciária, aumento ou diminuição de capital social ou exclusão da Cláusula [A] e da presente Cláusula [B], dependerá de prévia e expressa anuência da Credora Fiduciária.”*

**3.2.1** Os Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária o arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, na forma acima, perante a Junta Comercial competente, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de arquivamento.

**3.3** Dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da emissão de Novas Cotas, conforme previsto no inciso (ii) da Cláusula 1.1 acima, os Fiduciantes comprometem-se a celebrar aditivo ao presente Instrumento, alienando as Novas Quotas em garantia nos termos deste Contrato, e a Sociedade compromete-se, ainda, a registrar os respectivos aditivos nos competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos em até 10 (dez) dias contados da data de celebração do aditivo, enviando, no prazo de 5 (cinco) dias contados do registro cópia para a Securitizadora e o Agente Fiduciário.

**3.4.** Para os fins da cláusula acima, e também para a hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações previstas na CCB e nos demais Documentos da Operação, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretroatável, os mais amplos e especiais poderes para representar os Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária (i) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental que sejam consistentes com os termos da Alienação Fiduciária de Cotas e necessários para a consecução dos objetivos ora estabelecidos; (ii) negociar e receber o preço, os termos e as demais condições da venda das Cotas alienadas fiduciariamente, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, do



financiamento concedido por meio da CCB; (iii) representar os Fiduciantes nas reuniões de sócios, assembleias gerais e alterações estatutárias da Sociedade; (iv) representar os Fiduciantes perante repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas competentes, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (v) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

**3.4.1** Para esses fins da Cláusula 3.4 acima, (i) o Sr. João se obriga a emitir e apresentar à Fiduciária, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente; e (ii) a Ticem, se obriga a emitir e apresentar à Fiduciária, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo II ao presente, bem como o Sr. João e a Ticem se obrigam a renovar referidas procurações, anualmente, observado o prazo de vigência previsto em seu Contrato Social, até o dia 31 de dezembro de cada ano.

**3.5.** Qualquer acordo de quotistas relacionado às Quotas da Sociedade que, a partir desta data, venha a ser celebrado, aditado ou de qualquer forma alterado pela Fiduciante, sem a expressa anuência da Fiduciária ou seus sucessores, será ineficaz com relação a estes.

#### **CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

**4.1.** As Cotas Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Alienação Fiduciária de Cotas, correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das Cotas de emissão da Sociedade.

**4.1.1.** Quaisquer Novas Cotas que venham a ser emitidas pela Sociedade em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Cotas Alienadas Fiduciariamente".

**4.1.2.** Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas novas quotas pela Sociedade ficam as Fiduciantes obrigadas a subscreverem e integralizarem tais Cotas, de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação de sua emissão. Quaisquer Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato, independentemente da celebração de qualquer aditamento.

**4.1.3.** Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Cotas, as Novas Cotas e os Direitos Adicionais considerar-se-ão incorporados a este Contrato e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Alienação Fiduciária de Cotas acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste instrumento para todos os fins e efeitos de direito.

**4.2.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Sociedade se obriga, ainda, a transferir a totalidade do produto do pagamento dos Direitos Adicionais devidos ao Fiduciantes para a conta nº 3085-6, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta do Patrimônio Separado”), com o que os Fiduciantes desde já anuem.

**4.3.** A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 6.3 abaixo, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.

### **CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**5.1.** Os Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, conforme aplicável, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras na presente data:

- a) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;
- b) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou outro instrumento de que seja parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias da Fiduciante, caso aplicáveis;
- c) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- d) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;
- e) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados;
- f) tem conhecimento de todos os termos e condições da CCB e das Obrigações Garantidas.

**5.2.** Os Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:

- a) as Cotas estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas), não sendo do conhecimento dos Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato ou os direitos atribuídos à



Fiduciária na qualidade de proprietária fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente, e de alienar fiduciariamente as Cotas Alienadas Fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas; e

- b) não há e não têm conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Alienação Fiduciária de Cotas.

**5.3.** As declarações prestadas pelos Fiduciantes e pela Sociedade neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando as declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de requerer a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e executar a presente garantia, na forma prevista no Contrato de Cessão. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas no Contrato de Cessão.

**5.4.** Os Fiduciantes e/ou a Sociedade, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão a Fiduciária bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma “Parte Indenizada”) e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento.

## **CLÁUSULA SEXTA – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE**

**6.1.** Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento ou evento de vencimento antecipado da CCB, os Fiduciantes poderão exercer a administração da sociedade, na qualidade de titular e única administradora da Sociedade, nos termos do Contrato Social da Sociedade, observadas sempre as disposições da CCB. Os Fiduciantes obrigam-se a administrar a sociedade de forma a não prejudicar o cumprimento da CCB e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a não atuar em qualquer uma das seguintes matérias, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, sob pena de ineficácia perante a Sociedade:

- (i) emissão de novas quotas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de cotas, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as cotas alienadas fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes direitos;
- (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Sociedade;

- (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade;
- (iv) redução do capital social ou resgate de cotas pela Sociedade;
- (v) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira desproporcional à participação de cada Fiduciante na Sociedade;
- (vi) participação pela Sociedade em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes nesta CCB deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pela Fiduciante; e
- (vii) integralização do capital social da Sociedade mediante a celebração de mútuo, de qualquer espécie, entre a Sociedade, os Fiduciantes e/ou novos sócios.

**6.1.3.** A Fiduciária deverá ser pessoal e comprovadamente notificada, por qualquer meio idôneo, pelas Fiduciantes, de toda e qualquer reunião de cotistas da Sociedade que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas no item 6.1, acima, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de realização de cada reunião.

**6.2** A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer Direitos Adicionais, inclusive eventuais recursos provenientes da dissolução ou liquidação da Sociedade, deverão ser direcionados pela Sociedade para a Conta do Patrimônio Separado.

**6.2.1** Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado serão liberados, líquidos de tributos, às Fiduciantes, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação formal dos Fiduciantes nesse sentido encaminhada à Fiduciária.

**6.2.2** Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária, todos os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado permanecerão retidos e poderão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, conforme previsto na CCB.

**6.2.3** Caso os Fiduciantes, em violação ao disposto no presente instrumento, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos Adicionais de forma diversa da prevista neste instrumento, ou em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado, os Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositários e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos Adicionais na Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de multa moratória de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor recebido pelos Fiduciantes.

## CLÁUSULA SÉTIMA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

**7.1.** Nas hipóteses previstas na CCB, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá exercer sobre as Cotas todos os direitos previstos no artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, tomando, em cada caso, as medidas e formalidades cabíveis.

**7.1.1.** Para os fins do disposto na cláusula 7.1 acima, a Fiduciária deverá notificar os Fiduciantes e a Sociedade para que, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data em que tiver ocorrido a mora, purguem-na sob pena de ser iniciado o procedimento de excussão.

**7.1.2.** Procedimento de excussão. Venda das Cotas a terceiros, da forma estabelecida abaixo:

- (i) Será envidada, de boa-fé, seus melhores esforços para realizar a venda das Cotas à vista ou no menor prazo de pagamento possível. Na hipótese de eventualmente receber um sobejo decorrente deste processo de venda das Cotas, este deverá ser entregue à Sociedade;
- (ii) Fica desde já avençado que na hipótese de excussão da presente Alienação Fiduciária de Cotas, as Cotas deverão ser alienadas por, no mínimo, o Valor Total do Financiamento conforme mencionado na cláusula 2.1.1 “a” acima, devidamente atualizado na forma prevista na CCB.
- (iii) O produto total apurado com a eventual excussão ou a venda das Cotas será aplicado para pagamento parcial ou total, conforme o caso, das Obrigações Garantidas, e o valor residual de venda das Cotas, se houver, será restituído à Sociedade no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu recebimento; e
- (iv) A Sociedade permanecerá responsável pelo pagamento de qualquer saldo devedor eventualmente remanescente após a aplicação dos recursos relativos às Cotas para pagamento das Obrigações Garantidas.

**7.2.** Na hipótese dos Fiduciantes e/ou da Sociedade não purgarem a mora no prazo de que trata o subitem 7.1.1 acima, o produto total apurado com a eventual venda das Cotas, nos termos do item 7.1 acima e do artigo 66-B, § 3º, da Lei nº 4.728/1965, será aplicado no pagamento das Obrigações Garantidas, incluindo todos os seus acessórios, contratuais e legais, conforme definido nos Documentos da Operação, suportando os Fiduciantes todas as despesas que a Fiduciária tiver de incorrer com tal procedimento. Se houver saldo devedor remanescente, a Fiduciária poderá prosseguir com a execução de outras garantias estabelecidas nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação. Havendo saldo credor, este será colocado à disposição dos Fiduciantes pela Fiduciária.

**7.3.** Cumpridas totalmente as Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Alienação Fiduciária de Cotas, esta Alienação Fiduciária de Cotas resolver-se-á de pleno direito e, como

consequência, a administração da Sociedade estará autorizada, mediante notificação da Fiduciária, a proceder ao arquivamento do competente instrumento de alteração contratual da Sociedade, perante a JUCESP, a fim de liberar a presente Alienação Fiduciária de Cotas.

**7.4.** Aplicar-se-á à Alienação Fiduciária de Cotas, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 da Lei nº 10.406/02 (“Código Civil Brasileiro”).

#### **CLÁUSULA OITAVA – ANUÊNCIA DA SOCIEDADE**

**8.1.** A Sociedade se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente pelos Fiduciantes à Fiduciária e com as obrigações aqui previstas.

#### **CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

*se para as Fiduciantes:*

##### **JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS**

Rua Alameda Menotti Del Picchia, nº 255, Bairro Urbanova  
CEP 12.244-541, São José dos Campos – SP  
Telefone: (12) 3923-5024  
E-mail: [joaomarcos@ticem.com.br](mailto:joaomarcos@ticem.com.br)

##### **TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Avenida Cassiano Ricardo, nº 319, Sala 1501, Parque Residencial Aquarius  
CEP nº 12.246-870, São José dos Campos – SP  
At: João Marcos Cegluskis  
Telefone: (12) 3923-5024  
E-mail: [joaomarcos@ticem.com.br](mailto: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](mailto:gestao@isecbrasil.com.br) / [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br)

*se para a Sociedade:*

**GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA**

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](mailto:joaomarcos@ticem.com.br)

**9.1.1.** 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.

**9.2** Fica desde já convencionado que os Fiduciantes e a Sociedade não poderão ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, por intermédio de assembleia dos titulares dos CRI.

**9.3** O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

**9.4** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**9.5** Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados na Escritura de Emissão ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

**9.6** Os Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Cotas, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações

fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

**9.7** As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

**9.8** Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o significado que lhes é atribuído na CCB.

**9.9** O presente Contrato é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da CCB e dos CRI, as quais poderão ser executadas em conjunto ou separadamente.

**9.10** Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste instrumento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – FORO**

**10.1.** 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 deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 06 (seis) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 29 de junho de 2020.

*[As assinaturas seguem na página seguinte.]*

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

272585 TD

**13.º TABELIÃO 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 (640775).  
SÃO PAULO, 02 de Julho de 2020. Em Test. da verdade.  
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCR. Nº 0000/020720  
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$9,85  
C11098AB372469



[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia celebrado entre João Marcos Ceglaukis, Ticem Empreendimentos & Participações Ltda., Isec Securitizadora S.A. e GGL Sociedade Incorporadora SPE Ltda., em 29 de junho de 2020]

**JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS**

Fiduciante

**TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Fiduciante

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Fiduciária

**GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA**

Interveniente Anuente



Rua Francisco Rafael, nº 199 - Centro  
S.J. dos Campos - SP - Cep 12210-060  
CNPJ: 50.460.799/0001-77

Protocolizado em Títulos e Documentos sob Nº 277383 em 06/07/2020 e registrado em microfilme sob nº 272585 em 10/08/2020  
Selo Digital: 1114924TISE002681975E206

- Ana Paula P. L. Almada - Ofício Substituta.
- Mariana Marzullo Vilela Michadr - Ecrevente
- Victória C. Aprígio dos Santos - Ecrevente

**Testemunhas:**

Nome: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_  
Lourival dos Santos de Souza  
CPF 419.146.958-44  
CAB/SP Nº 397.688

Nome: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_  
Vanessa Nascimento Gomes  
CPF: 295.837.328-26  
RG: 29.815.314-2

Oficial	R\$246,10
Estado	R\$69,94
Sec. Faz.	R\$17,88
Simereg.	R\$12,94
T. Justiça	R\$16,89
M. Público	R\$11,82
Município	R\$12,31
Diligência	R\$00,00
Total	R\$417,89

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

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: JOAO MARCOS CEGLAUSKIS, JOAO MARCOS CEGLAUSKIS, JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS. Dou fé.  
Sao Jose dos Campos, 30/06/2020. Em test. da verdade.

ESCREVENTE: MARCIO ADRIANO MIRANDA  
Valor Unitário: R\$10,00  
Valor Econômico: R\$10,00  
C21005AA0142964  
C11005AA0329614

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

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: JOAO MARCOS CEGLAUSKIS. Dou fé.  
Sao Jose dos Campos, 30/06/2020. Em test. da verdade.

ESCREVENTE: MARCIO ADRIANO MIRANDA  
Valor Unitário: R\$10,00  
Valor Econômico: R\$10,00  
C21005AA0142964  
C11005AA0329614

13.º TABELIAO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES  
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622  
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: JULIANE EFFTING MATIAS (596276).  
SÃO PAULO, 02 de Julho de 2020. Em Test. da verdade.  
WANDERLEY BASIOTTI - ESCRIVENTE Nº 0000/020720  
Válido somente com o Selo de Autenticidade -- Valor: R\$9.85  
C11098AB370927

## ANEXO I PROCURAÇÃO



Por este Instrumento, **JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS**, brasileiro, casado portador da Cédula de Identidade nº 29.217.355-6 SSP/SP e inscrito do CPF nº 285.353.358-95 residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos no Estado de São Paulo, Condomínio Residencial Reserva do Paratehy à Rua Alameda Menoti Del Picchia, nº 255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 (“Outorgante”), na qualidade de sócio da **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 (“Sociedade”), em atendimento ao disposto na cláusula 3.4 do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em 29 de junho de 2020 (“Contrato”), nomeia e constitui como seu bastante e legítimo procurador **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 (“Outorgado”), ao qual outorga poderes específicos para (i) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental que sejam consistentes com os termos da alienação fiduciária de cotas prevista no Contrato e necessários para a consecução dos objetivos nela estabelecidos; (ii) negociar e receber o preço, os termos e as demais condições da venda das cotas alienadas fiduciariamente, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, do financiamento concedido por meio da CCB; (iii) representar o Outorgante nas assembleias gerais e alterações estatutárias da Sociedade; (iv) representar o Outorgante perante repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas competentes, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (v) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Este instrumento de mandato permanecerá válido até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

São José dos Campos, 29 de junho de 2020.

  
JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS



3.º TABELIAO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA, TABELIAO  
PRAÇA DR. JOAO MENDES, 127 - CENTRO - SJCAMPOS/SP - FONE: (12) 3909-7088 FAX: (12) 3923-2323  
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: JOAO MARCOS CEGLAUSKIS.  
Dou fé.  
Sao Jose dos Campos, 30/06/2020. Em test. da verdade.  
ESCREVENTE: MARCIO ANTONIO MIRANDA  
Valor Unitário: R\$10,00  
Código de Segurança: 120326  
Válido somente com o Selo de Autenticidade





