

2º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Limeira

Rua Santa Cruz, 876 - Centro - Tel.: (19) 3451-1123 - Limeira - CEP 13480-912 - SP

José Fernando Cesar Assunção - Oficial

010

CERTIDÃO DE PRÁTICA DE ATOS

CERTIFICO que o presente título, contendo 10 página(s), foi protocolado sob número 49422, em 09/11/2020, digitalizado sob número 51998, e averbado sob nº 1 à margem do registro primitivo nº 52532, com as características abaixo.

Natureza: Aditivo sem Valor

Forma do título: Aditamento

Apresentante: ICARO SANTOS SOUZA

Limeira, 17 de novembro de 2020


JULIANA AP. NOGUEIRA SAYÃO
Escrevente Autorizada

CUSTAS, EMOLUMENTOS E CONTRIBUIÇÕES								
ESCRIVÃO	ESTADO	SEFAZ-SP	REG.CIVIL	TRIB. JUST.	MIN. PÚBL.	MUNICÍPIO	DILIGÊNCIA	VALOR TOTAL
R\$ 57,72	R\$ 16,41	R\$ 11,23	R\$ 3,03	R\$ 3,96	R\$ 2,77	R\$ 1,14	R\$ 0,00	96,26

Selos pagos por verba conforme guia.



Selo Digital nº
1126724TI0000000211157207

PRIMEIRO ADITAMENTO À 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 1ª GRAU, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS, GARANTIA FIDEJUSSÓRIA E OUTRAS AVENÇAS.

Pelo presente instrumento particular:

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 ("Securitizadora");

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

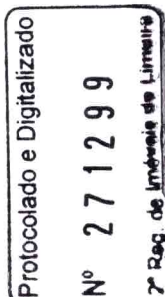
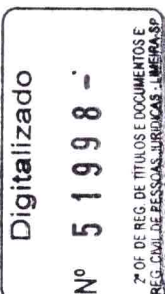
TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA., com sua sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, Avenida Cassiano Ricardo, nº 319, Sala 1501, Parque Residencial Aquarius, CEP nº 12.246-870, inscrita no CNPJ sob o nº 12.537.151/0001-62 com seus atos constitutivos registrados perante a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

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

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, casada sob o regime parcial de bens com João, residente e domiciliada na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, no Condomínio Residencial Reserva do Paratehy, localizado na Rua Alameda Menoti Del Picchia, nº 255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 ("Juliana", em conjunto com o João e a Ticem, os "Garantidores"); e

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA., sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 14.744.231/0001-14, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de agente de acompanhamento ("BREI" ou "Agente de Acompanhamento").

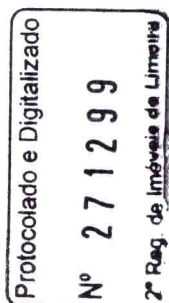
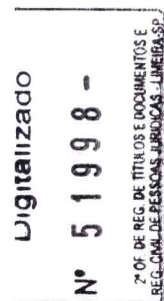
Securitizadora, Devedora, Garantidores e BREI, em conjunto denominadas "Partes" e, individual e indistintamente denominadas "Parte".



CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 29 de junho de 2020, a Devedora emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50 (“**Credora**” ou “**CHP**”), 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), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente a construção e/ou desenvolvimento e/ou expansão e/ou urbanismo e/ou participação do empreendimento denominado “*Grand Garden Limeira Residence*”, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme 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**” e “**Créditos Imobiliários**”, respectivamente);
- (ii) na mesma data, a Credora Original e a Devedora, com a interveniência e total anuência dos Garantidores, concordaram celebrar o “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantia Real e Fidejussória e Outras Avenças*” (“**Contrato de Cessão**”), para regular a cessão, pela Credora Original à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários;
- (iii) ato contínuo, em 29 de junho de 2020, por meio da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob Forma Escritural*”, firmada pela Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994.0004-01., na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”), a Fiduciária emitiu 01 (uma) CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**” e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente);
- (iv) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram vinculados à 87ª Série da 4ª Emissão da Fiduciária, por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 87ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*” (“**Termo de Securitização**”);
- (v) nos termos da Cláusula 17.9 da CCB, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura do Credor Original, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação; e
- (vi) as Partes têm interesse em ajustar erro material identificado na CCB.

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento à 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*, doravante denominado simplesmente como “**Primeiro Aditamento**”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:



CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

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

"3.1 O Valor do Crédito será creditado, após o cumprimento das Condições Precedentes indicadas nas Cláusula 3.2 e 3.3 abaixo, conforme aplicável, em até 07 (sete) parcelas, na conta corrente nº 3036-8, agência 3395-2 mantida junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo: "

1.2 Tendo em vista a alteração realizada na Cláusula 1.1 acima, as Partes desejam alterar o **Anexo IV** da CCB, que passará a vigor nos termos do **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

1.3 Ainda, as Partes resolvem ajustar a numeração da Cláusula 6, que passará a vigor com a seguinte redação:

6. DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

6.1 Atualização Monetária: O Valor do Crédito será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, conforme Cronograma de Pagamentos no Anexo I, a partir da Data do Primeiro Desembolso, calculado da seguinte forma ("Atualização Monetária"):

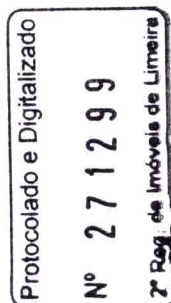
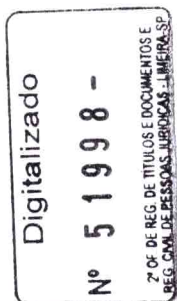
(...)

6.1.1 Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação superior a 30 (trinta) dias, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA/IBGE, a Devedora concorda que a Securitizadora utilize, para apuração dos valores devidos em razão desta CCB, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade, o IGP - DI da Fundação Getúlio Vargas; o IPC da Fundação Getúlio Vargas; e o IPC da FIPE, ou outro índice equivalente.

6.1.2 O IPCA/IBGE passará a ser novamente utilizado para apuração dos valores devidos em razão desta CCB a partir de sua data de publicação.

6.2 Cálculo da Remuneração da CCB: A remuneração da CCB compreenderá os juros remuneratórios de 12% (doze por cento) ao ano, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data do Primeiro Desembolso desta CCB que coincide com a data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, sobre o saldo devedor atualizado, por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento desta CCB ("Remuneração"), de acordo com a seguinte fórmula:

(...)



6.3 Amortização do Valor do Crédito: O pagamento do Valor do Crédito será realizado, de acordo com o Cronograma de Pagamentos do Anexo I, conforme fórmula abaixo:

(...)"

1.4 Por fim, as Partes desejam retificar a qualificação do Sr. João, que passará a vigor com a seguinte redação:

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

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS RATIFICAÇÕES

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

CLÁUSULA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

E assim por estarem as Partes justas e contratadas, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam o presente Primeiro Aditamento em 11 (onze) vias de igual teor e forma, para que produza um só e único efeito, rubricando todas as folhas, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, 22 de julho de 2020.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]

Protocolado e Digitalizado

Nº 271299

2º Reg. do Juízo de LIMEIRA

Digitalizado

Nº 51998 -

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

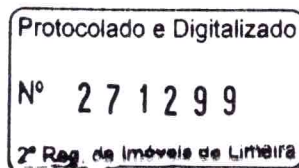
Digitalizado

Nº 51944 -

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



[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]





006

(Página de Assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento 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, celebrado entre a GGL Sociedade Incorporadora SPE LTDA, Ticem Empreendimentos & Participações Ltda., João Marcos Ceglaukis, Juliana Lopes Fernandes Ceglaukis, Isec Securitizadora S.A., e BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda., em 03 de agosto de 2020.)

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Credora

Juliane Erffing Matias
RG: 34.309.220-7
CPF: 311.818.988-67

**GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA**

Devedora

**TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA**

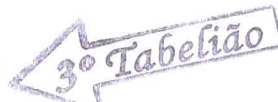
Avalista

**JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS**

Avalista

**JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS**

Avalista



RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE: JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, EM DOCUMENTO COM VALOR ECONÔMICO, DOU FE. São José dos Campos, 06 de agosto de 2020. EM TEST. DA VERDADE, ELIANE DE PAULA SOUZA - Escrevente Autorizada
GTD. 1º VALOR R\$ R\$ 20,00 - Cód. [199823972050200266775-00002]
Selo - Selo(s): 2 Atos:1006AA-0127197

AA925386



4º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - Bel. Jurandyr Eleuterio Barbosa
Av. Andrômeda, 3780 - Bosque dos Eucaliptos - CEP: 12233-001 - São José dos Campos/SP - Tel: (12) 3921-5355 - e-mail: A4cantoro@ui.com.br

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE: JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, EM DOCUMENTO COM VALOR ECONÔMICO, DOU FE. São José dos Campos, 06 de agosto de 2020. EM TEST. DA VERDADE, ELIANE DE PAULA SOUZA - Escrevente Autorizada
GTD. 1º VALOR R\$ R\$ 10,00 - Cód. [2004354712091500266775-00001]
Selo - Selo(s): 1 Atos:1006AA-0280165

AA925402



4º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Protocolado

(Página de Assinaturas 2/2 Primeiro Aditamento 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, celebrado entre a GGL Sociedade Incorporadora SPE LTDA, Ticem Empreendimentos & Participações Ltda., João Marcos Ceglaukis, Juliana Lopes Fernandes Ceglaukis, Isec Securitizadora S.A., e BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda., em 03 de agosto de 2020.)

Cartório Toledo

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.

Interveniente Anuente

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF:

João Ap. dos Santos de Souza
CPF 419.146.958-44
CAB/SP Nº 397.682

Nome:

RG:

CPF:

Lidiane F. Souza
CPF 429.096.878-30
RG 41 126 310-9

19º TABELIONATO DE NOTAS - CARTÓRIO TOLEDO
Avenida Rebouças, 3839, Jardim Paulista - São Paulo - SP
CEP: 05401-450 - Telefone: (11) 3815-9855

Reconheço, por Semelhança, a firma de: (1) VITOR GUIMARAES
BIDETTI, com valor econômico.
São Paulo, 13 de agosto de 2020. Em testemunho de verdade.
Por Firma R\$ 9,85 / Total R\$ 9,85 2003513014364400227444 - 000637
São(s): 1 Ato: AA - 0607147
LUIZ OTAVIO MARCONDES CORREA - ESCRIVENTE



C11024AA0607147

Digitalizado

Nº 51998 -

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

Protocolado e Digitalizado

Nº 271299

2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado

Nº 51847 -

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

Digitalizado

Nº 51944 -

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

ANEXO A

ANEXO IV

NOTIFICAÇÃO AOS ADQUIRENTES – HIPOTECA E CESSÃO FIDUCIÁRIA

[Local e Data]

Unidade Autônoma: [•]**Empreendimento Imobiliário:** Grand Garden Limeira Residence**Localização:** Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, Cidade de Limeira, Estado de São Paulo**Vendedora:** GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA

Prezado Sr.(a) [•],

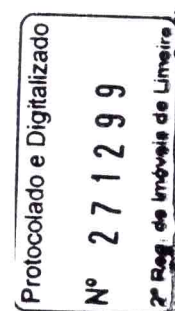
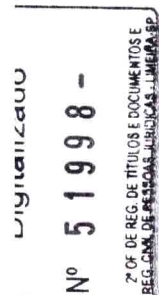
Temos a satisfação de comunicar que a **GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, inscrita no CNPJ sob o nº 22.164.197/0001-37 (“**INCORPORADORA GGL**”) e a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, celebraram contrato de financiamento para construção do empreendimento “*Grand Garden Limeira Residence*”, localizado na Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217 (“**Empreendimento Imobiliário**”), do qual você adquiriu a unidade autônoma nº [•].

Os Créditos Imobiliários objeto do financiamento mencionado, foram cedidos para a **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, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**SECURITIZADORA**”), que monitorará o fluxo financeiro e evolução da(s) obra(s) do Empreendimento Imobiliário, sendo que a referida operação não alterará as condições pactuadas entre você e a **INCORPORADORA GGL** e previstas no seu compromisso de compra e venda.

Visando garantir o crédito concedido e o monitoramento da obra, a sua unidade e as demais deste Empreendimento Imobiliário foram dadas em garantia à **SECURITIZADORA**, sendo esta uma prática usual do mercado imobiliário. A hipoteca será liberada após a conclusão da obra com averbação do “Habite-se” no Cartório de Registro de Imóveis competente e sem ônus para você.

Também em função do financiamento imobiliário, os recebíveis decorrentes do compromisso de compra e venda firmado com a **INCORPORADORA GGL**, foram cedidos fiduciariamente à **SECURITIZADORA**, que receberá tais valores, com a finalidade de amortizar o financiamento imobiliário.

A partir da presente data, todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser feitos, exclusivamente, por meio de boleto bancário que tenha como destinatária na conta corrente nº 3036-8, agência 3395-2 mantida junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade da **SECURITIZADORA**, ou outra conta que a **SECURITIZADORA** venha a indicar oportunamente por escrito.



Handwritten marks: a checkmark, a stylized 'Z', a signature, and a circular stamp.

Em caso de dúvidas ou para mais informações, entre em contato com a **INCORPORADORA GGL**.

Atenciosamente.

CIENTE:

[.]

