



**1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
da comarca de São José dos Campos - SP**

Rua Francisco Rafael - 199 - Centro - São José dos Campos-SP - Cep:12210060

www.1risjc.com.br - contato@1risjc.com.br

Horário de atendimento das 09:00h as 16:00h



Protocolo: **278888** - São José dos Campos, **22/01/2021**.

FOLHA DE CERTIFICAÇÃO

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Certifico e dou fé que o documento contendo **7 páginas**, foi apresentado em **17/12/2020**, o qual foi **protocolado sob nº 278888- 2020121612308473**, em Títulos e Documentos, tendo sido registrado eletronicamente **sob nº 273768** no **Livro de Registro B** deste 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José dos Campos, em **22/01/2021**.

Apresentante: **TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA** - CPF ou CNPJ: **12537151000162**

Natureza: **TDPJ - Contrato - outros**

Custas:

Ao Oficial	R\$ 57,72
Ao Estado	R\$ 16,41
A Secretaria Fazenda	R\$ 11,23
Ao Sinoreg	R\$ 3,03
Ao Tribunal de Justiça	R\$ 3,96
Ao Ministério Público	R\$ 2,77
Ao Município	R\$ 2,89
Diligências	R\$ 00,00
Despesas Extras	R\$ 0,00
Total das Custas	R\$ 98,01

Descrição das Despesas Extras: -

Observação: **PRIMEIRO ADITAMENTO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, REGISTRADA SOB nº 272.585**
São José dos Campos, **22/01/2021**.

Maiara Marzulo Vilela Machado - Escrevente Responsável.

Assinado digitalmente pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José dos Campos. Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.



Para conferir a procedência deste selo, efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: **1114924TISE000335987SE21X**



Oficial	Estado	Sefaz	Sinoreg	T.Juстиça	MP	ISSQN	Diligência	Total
57,72	16,41	11,23	3,03	3,96	2,77	2,89	00,00	98,01

001

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

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

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, brasileiro, portador da Cédula de Identidade nº 29.217.355 e inscrito do CPF nº 285.325.358-95, 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 (“Juliana”), 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 Menoti 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”);

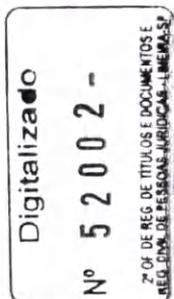
e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

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”);

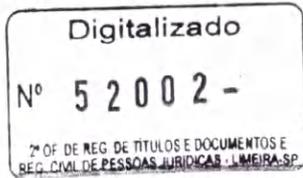
CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 29 de junho de 2020, a Sociedade emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credor 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), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente





Oficial	Estado	Sefaz	Sinoreg	T.Justiza	MP	ISSQN	Diligência	Total
57,72	16,41	11,23	3,03	3,96	2,77	2,89	00,00	98,01



002

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, o Credor Original e a Sociedade, com a interveniência e total anuência dos Fiduciários e da Sra. Juliana, na qualidade de fiadores, 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, pelo Credor 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 de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") 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) sem prejuízo das demais garantias constituídas no âmbito dos CRI, 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"), as Fiduciárias alienaram fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a totalidade de cotas da Sociedade, por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 29 de junho de 2020, entre as Fiduciárias, a Fiduciária e a Sociedade ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas"); e
- (vi) as Partes têm interesse em alterar erro material identificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

Resolvem as Partes celebrar o presente "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças" ("Primeiro Aditamento"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

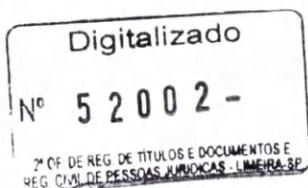
1.1 As Partes resolvem alterar a Cláusula 4.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, para ajustar a Conta do Patrimônio Separado, que passará a vigor com a seguinte redação:

2





Oficial	Estado	Sefaz	Sinoreg	T.Justiça	MP	ISSQN	Diligência	Total
57,72	16,41	11,23	3,03	3,96	2,77	2,89	00,00	98,01



003

“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 Fiduciante para a conta nº 3036-8, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta do Patrimônio Separado”), com o que os Fiduciantes desde já anuem.”

1.2 Adicionalmente, as Partes desejam alterar o item (b) e incluir o item (g) da Cláusula 2.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, que passarão a vigor com a seguinte redação:

“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: 1.106 (mil cento e seis) dias;
- 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; e
- g) Local de Pagamento: São Paulo/SP.”

1.3 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 no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas 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.

3





Oficial	Estado	Sefaz	Sinoreg	T.Justiça	MP	ISSQN	Diligência	Total
57,72	16,41	11,23	3,03	3,96	2,77	2,89	00,00	98,01

004

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Registro. Os Fiduciários se obrigam, às suas expensas, a registrar o presente Primeiro Aditamento nos Cartórios de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, em até 10 (dez) dias contados da presente data, prorrogáveis, uma única vez, por igual prazo, na hipótese dos Fiduciários comprovarem à Securitizadora e ao Agente Fiduciário que estão cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas pelo(s) Cartório(s) 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. Legislação Aplicável: Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

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, 03 de agosto de 2020.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]



4





Oficial	Estado	Sefaz	Sinoreg	T.Justiza	MP	ISSQN	Diligência	Total
57,72	16,41	11,23	3,03	3,96	2,77	2,89	00,00	98,01

130 Tabella

005

Handwritten signature in blue ink.

(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia celebrado entre João Marcos Cegluskis, Ticem Empreendimentos & Participações Ltda., Isec Securitizadora S.A. e GGL Sociedade Incorporadora SPE Ltda., em 03 de agosto de 2020)

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS

Fiduciante

Handwritten signature of João Marcos Cegluskis.

TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

Handwritten signature of Ticem Empreendimentos & Participações Ltda. and a blue stamp.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Handwritten signature of Isec Securitizadora S.A.

Juliane Effting Matias
RG: 34.309.220-7
CPF: 311.818.988-02

Digitalizado
Nº 52002 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - Limeira/SP

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA

Interviente Anuente

Handwritten signature of GGL Sociedade Incorporadora SPE Ltda.

Testemunhas:

Handwritten signature of a witness.

Nome:

RG:

CPF:

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

Handwritten signature of a witness.

Nome:

RG:

CPF:

Lidiane F Souza
CPF 429.096.878-30
RG 41.126.310-9

Digitalizado
Nº 51850 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - Limeira/SP



4º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS Bel. Jurandy Eleuterio Barbosa
At. Antônia, 376 - Bosque dos Escalpos - CEP 12234-001 - São José dos Campos/SP - Tel: (12) 3521-1500 - e-mail: bocontra@reg.jsc.sp.br
RECONHECIDO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE: JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, EM DOCUMENTO COM VALOR ECONÔMICO, DO Fe. São José dos Campos, 03 de agosto de 2020. EM TEST. DA VERDADE, ELIANE DE PAULA SOUZA - Escrevente Autorizada - O/D, 21 VALOR R\$ R\$ 20,00 - Cód. [199733391205020026e775-000000] Selo - Selo(s): 1 Ato:1006AA-0280157-1006AA-0280158
AA925394



4º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS Bel. Jurandy Eleuterio Barbosa
At. Antônia, 376 - Bosque dos Escalpos - CEP 12234-001 - São José dos Campos/SP - Tel: (12) 3521-1500 - e-mail: bocontra@reg.jsc.sp.br
RECONHECIDO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE: JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, EM DOCUMENTO COM VALOR ECONÔMICO, DO Fe. São José dos Campos, 03 de agosto de 2020. EM TEST. DA VERDADE, ELIANE DE PAULA SOUZA - Escrevente Autorizada - O/D, 11 VALOR R\$ R\$ 10,00 - Cód. [200105f11229190626e775-000000] Selo - Selo(s): 1 Ato:1006AA-0280159
AA925396

Digitalizado
Nº 51948 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - Limeira/SP

5



Protocolo nº 278888 - 2020121612308473 de 17/12/2020: Documento registrado eletronicamente sob nº 273768 em 22/01/2021 e assinado digitalmente pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de São José dos Campos. Maiara Marzulo Vilela Machado - Escrevente Responsável.

Oficial	Estado	Sefaz	Sinoreg	T.Justiça	MP	ISSQN	Diligência	Total
57,72	16,41	11,23	3,03	3,96	2,77	2,89	00,00	98,01

2º OFICIAL DE REG DE TI
Juliana Ap. No
ESCRE
LIMEIRA - EST

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04501-001 - TEL/FAX (11) 5041-7822

Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
LUIZA HERKENHOFF MIS (664859), JULIANE EFTING 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.
C21098AB117196



Protocolo nº 278888 - 2020121612308473 de 17/12/2020: Documento registrado eletronicamente sob nº 273768 em 22/01/2021 e assinado digitalmente pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de São José dos Campos. Maiara Marzulo Vilela Machado - Escrevente Responsável.

Oficial	Estado	Sefaz	Sinoreg	T.Juizça	MP	ISSQN	Diligência	Total
57,72	16,41	11,23	3,03	3,96	2,77	2,89	00,00	98,01



DECLARAÇÃO - DIGITALIZAÇÃO

ICARO APARECIDO DOS SANTOS DE SOUZA, CPF: 419.146.958-44, declara para fins de registro que o presente documento em papel foi digitalizado nos termos da Lei nº 12.682 / 2012, tendo sido cumpridos todos os requisitos legais.