



**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: **278889** - 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 278889- 2020121612308470**, em Títulos e Documentos, tendo sido registrado eletronicamente **sob nº 273769** 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 AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CREDITOS IMOBILIARIOS, REGISTRADA SOB nº 272.586**

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: **1114924TISE000335992SE216**



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

001

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

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

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

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

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

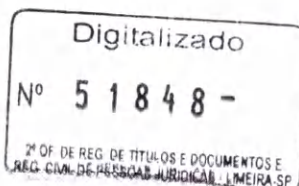
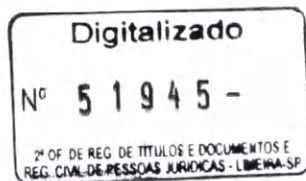
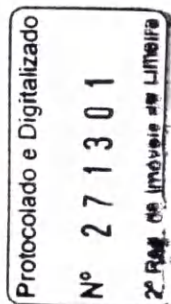
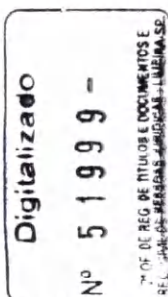
JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 29.217.355, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 285.325.358-95, casado sob o regime parcial de bens com a Sra. Juliana, abaixo qualificada, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de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

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

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

CONSIDERANDO QUE:

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





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

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

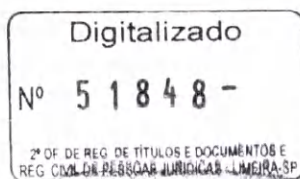
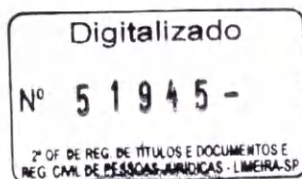
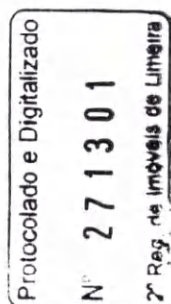
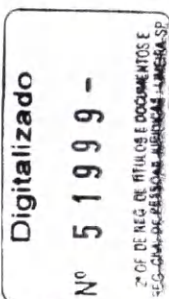
Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS ALTERAÇÕES

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

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

2





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

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

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

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 29.217.355, expedida pela SSP/SP, 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 Cessão que não tenham sido expressamente modificadas por este Primeiro Aditamento, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

CLÁUSULA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

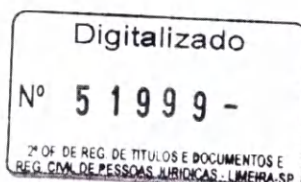
3.2. Legislação Aplicável: Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

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

São Paulo, 03 de agosto de 2020.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]





Página 4 de 7

Protocolo nº 278889 - 2020121612308470 de 17/12/2020: Documento registrado eletronicamente sob nº 273769 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.Justiza	MP	ISSQN	Diligência	Total
57,72	16,41	11,23	3,03	3,96	2,77	2,89	00,00	98,01

004

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



Luís Henrique Hoff

Juliane Eftting Matias

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

CPF: 311.818.988-67

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA

Interviente Anuente



13º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - Bel. Jurandir Eleuterio Barbosa

Av. Antônio 1790 - Bloco de Exatidão - CEP 12233-001 - São José dos Campos/SP - Tel: (12) 3891-5355 - e-mail: barbosa@ajur.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

OTD. 1: VALOR R\$ R\$ 10,00 - Cód. (2000059411572600266775-000024)

Selo - Selo(s): 1 Ator:1006AA-0280093

AA925373

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 Econômica a(s) firma(s) de LUISA HERKENHOFF MIS (664859), JULIANE EFTTING MATIAS (664976).

SÃO PAULO, 12 de Agosto de 2020. Em Test. da verdade.

KARINA CHAGAS GARABITO - ESCRIVENTE

Valido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$19,70

C21098AB117195



Colégio Notarial do Brasil
São Paulo
11203
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2

C21098AB0117195

Protocolado e Digitalizado
Nº 271301
2º Reg. de Imóveis de Limeira

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

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

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

4



Protocolo nº 278889 - 2020121612308470 de 17/12/2020: Documento registrado eletronicamente sob nº 273769 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.Justiza	MP	ISSQN	Diligência	Total
57,72	16,41	11,23	3,03	3,96	2,77	2,89	00,00	98,01

005

[Handwritten signature]

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

TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA.

Interveniente Anuente

[Handwritten signature]

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS

Interveniente Anuente

[Handwritten signature]

JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS

Interveniente Anuente

[Handwritten signature]

3º Tabelião

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

Testemunhas:

Nome:

CPF nº:

[Handwritten signature]
João Ap. da S. Santos de Souza
CPF 419.146.958-44
CAB/SP Nº 397.683

Nome:

CPF nº:

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

Protocolado e Digitalizado
Nº 271301
2º Reg. de Imóveis de Limeira

4º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - Bel. Jurandyr Eleuterio Barbosa
Av. Andréia, 3780 - Bosque dos Eucaliptos - CEP 12233-001 - São José dos Campos/SP - Tel: (12) 3021-5185 - e-mail: Abc@tabeliao4.com.br
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE: JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, EM DOCUMENTO COM VALOR ECONÔMICO, DOU FE. São José dos Campos, 03 de agosto de 2020. EM TEST. DA VERDADE, ELIANE DE PAULA SOUZA - Escrevente Autorizada OTE, 2º VALOR Nº 20,00 - Cod. (204439971) 582900266775-0004241 Selo - Selo(s): 2 Atos:1006AA-0127195

AA925382

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

5

Digitalizado
Nº 51945 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E





Protocolo nº 278889 - 2020121612308470 de 17/12/2020: Documento registrado eletronicamente sob nº 273769 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.Justiza	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 REGISTRO DE IMÓVEIS
Juliana Ap. M.
ESCRIVÃO
LIMEIRA - ES

3

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: JULIANA LOPES FERNANDES
CEGLAUSRIS. Dou fé.
São José dos Campos, 11/08/2020. Em test. _____ da verdade.

ESCREVENTE: NEUZA LUCIA RIBEIRO DE SOUZA
Valor Unitário: R\$10,00
Total: R\$10,00
1º CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº 4940485650495049485650484850

TERCEIRO TABELIÃO DE NOTAS
Neuza

126326
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
C11005AA0332028



Protocolo nº 278889 - 2020121612308470 de 17/12/2020: Documento registrado eletronicamente sob nº 273769 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.Justiza	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.