



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](mailto:contato@1risjc.com.br)

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



Protocolo: **278890** - 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 **8 páginas**, foi apresentado em **17/12/2020**, o qual foi **protocolado sob nº 278890- 2020121612308464**, em Títulos e Documentos, tendo sido registrado eletronicamente **sob nº 273770** 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	<b>R\$ 57,72</b>
Ao Estado	<b>R\$ 16,41</b>
A Secretaria Fazenda	<b>R\$ 11,23</b>
Ao Sinoreg	<b>R\$ 3,03</b>
Ao Tribunal de Justiça	<b>R\$ 3,96</b>
Ao Ministério Público	<b>R\$ 2,77</b>
Ao Município	<b>R\$ 2,89</b>
Diligências	<b>R\$ 00,00</b>
Despesas Extras	<b>R\$ 0,00</b>
Total das Custas	<b>R\$ 98,01</b>

Descrição das Despesas Extras: -

Observação: **SEGUNDO ADITAMENTO A CÉDULA DE CRÉDITO, 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: **1114924TISE000335994SE212**



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

001

**SEGUNDO 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 (“Securizadora”):

**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, 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 Paratchy, 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 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 Paratchy, 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 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”).

Securizadora, Devedora, Garantidores e BREI, em conjunto denominadas “Partes” e, individual e indistintamente denominadas “Parte”.

Digitalizado  
 Nº 52000 -  
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA/SP

Protocolado e Digitalizado  
 Nº 271304  
2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado  
 Nº 51946 -  
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA/SP

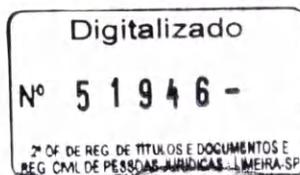
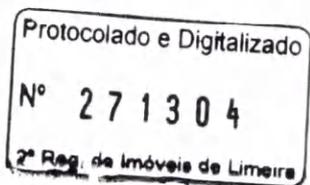
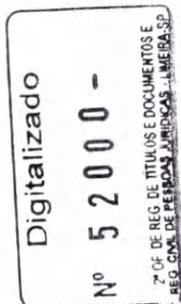


Oficial	Estado	Sefaz	Sinoreg	T.Justiza	MP	ISSQN	Diligência	Total
57,72	16,41	11,23	3,03	3,96	2,77	2,89	00,00	98,01

002

**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 Dibbern, nº 3.205, 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”), conforme adiado em 03 de agosto de 2020, 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;
- (vi) em 03 de agosto de 2020, as Partes formalizaram o “*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*”, para ajustar erro material identificado na CCB; e
- (vii) as Partes têm interesse em aditar a CCB, para retificar a descrição do Imóvel prevista na Cláusula 1.1 do Quadro Resumo da CCB.



2



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

003

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Segundo 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* (“Segundo Aditamento”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

**1.1** As Partes resolvem retificar **(i)** o Anexo I para que conste a numeração correta da CCB, qual seja “41500699-6” e **(ii)** a Cláusula 1.1 da CCB para ajustar a descrição do Imóvel, que passará a vigor com a seguinte redação:

**“1.1 Imóvel:** Trata-se do imóvel objeto da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbern, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217 (“Imóvel”), no qual será erigido empreendimento imobiliário denominado “Grand Garden Limeira Residence” (“Empreendimento Imobiliário”), a seguir caracterizado: “Terreno com frente para a Via Guilherme Dibbern, localizado no Bairro da Graminha, nesta cidade, que assim se descreve: ‘inicia-se no ponto 1, de coordenadas E=250.933,423 e N=7.500.925.621, localizado na divisa da Via Guilherme Dibbern e o imóvel matriculado sob nº 11.049 (denominada Gleba 02, cadastro municipal nº 2477.001), distante 173,42 metros do alinhamento predial da Rua Mário de Souza Dias; segue confrontando com a Via Guilherme Dibbern com azimute de 45°00’25” e distância de 36,13 metro, até o ponto 2, de coordenadas E=250.958,976 e N= 7.500.951,168, confrontando até aqui com a Via Guilherme Dibbern; deflete à direita com azimute 112°08’06” e distância de 58,08 metros, até o ponto 3 de coordenadas E=251.012,773 e N=7.500.929,285, confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 11.048 (Chácara Palmeiras, cadastro municipal nº 2477.001); deflete à direita com azimute de 206°28’54” e distância de 7,24 metros, até o ponto 4, de coordenadas E= 251.009,545 e N= 7.500.922,805, confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 5.224 (lote 8 da quadra F-1 do loteamento Jardim Ouro Verde); segue em reta pelo mesmo alinhamento com azimute de 206°28’54” e distância de 25,94 metros, até o ponto 5, de coordenadas E= 250.997,976 e N= 7.500.899,583; deflete a esquerda com azimute de 177°51’11” e distância de 1,23 metros, até o ponto 6, de coordenada E= 250.998,022 e N= 7.500.898,352, confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 22.433 (Prédio Residencial nº 62 da Rua Mario de Souza Dias, cadastro municipal nº 1195.001); deflete à direita com azimute 292°53’10” e distância de 70,12 metros, até o ponto 1, de coordenadas E= 250.933,423 e N= 7.500.925.621, início desta descrição confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 11.049 (denominada Gleba 02, cadastro municipal nº 2477.001); encerrando-se assim, um polígono com área de 2.157,24 metros quadrados. Cadastro municipal nº 2477.017”.

### 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 Segundo 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 - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

**3.1. Registro.** A Devedora, às suas expensas, obriga-se a registrar o presente Segundo Aditamento nos Cartórios de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes e no Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP, 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 Segundo Aditamento, devidamente registrado nos cartórios competentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

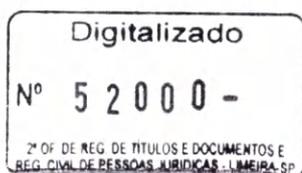
**3.2. Legislação Aplicável:** Este Segundo Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**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 Segundo 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 Segundo Aditamento em 08 (oito) 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, 27 de agosto de 2020.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]





Protocolo nº 278890 - 2020121612308464 de 17/12/2020: Documento registrado eletronicamente sob nº 273770 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

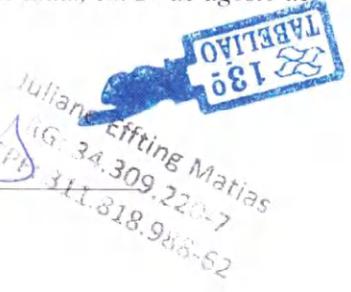


005

(Página de Assinaturas 1/2 do Segundo 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 27 de agosto de 2020.)



**ISEC SECURITIZADORA S.A.**  
 Credora



**GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA**  
 Devedora

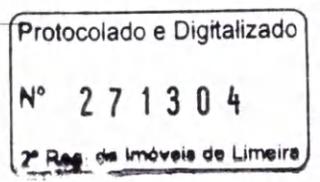
**TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA**  
 Avalista

**JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS**  
 Avalista



**JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS**  
 Avalista

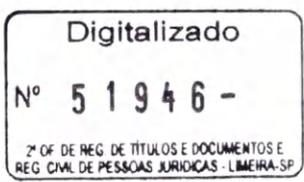
3º Tabelião



3º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
 PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA - TABELIÃO  
 PRAÇA DR. JOÃO MENDES, 127 - CENTRO - SJCAMPOS/SP - FONE: (12) 3909-7888 / FAX: (12) 3923-2323

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS, JOAO MARCOS CEGLAUSKIS, JOAO MARCOS CEGLAUSKIS, JOAO MARCOS CEGLAUSKIS. Dou fé.  
 São José dos Campos, 28/08/2020. Em test. da verdade.

ESCREVENTE: MARCIO ADRIANO MIRANDA  
 Valor Unitário: R\$10,00  
 Valor Econômico: R\$100,00  
 Valor Econômico: R\$100,00



5

3º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
 PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA - TABELIÃO  
 PRAÇA DR. JOÃO MENDES, 127 - CENTRO - SJCAMPOS/SP - FONE: (12) 3909-7888 / FAX: (12) 3923-2323

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: MARCIO ADRIANO MIRANDA. Dou fé.  
 São José dos Campos, 28/08/2020. Em test. da verdade.

ESCREVENTE: MARCIO ADRIANO MIRANDA  
 Valor Unitário: R\$10,00  
 Valor Econômico: R\$100,00  
 Valor Econômico: R\$100,00

TERCEIRO TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
 Márcio Adriano Miranda  
 Escrevente Habilitado



Protocolo nº 278890 - 2020121612308464 de 17/12/2020: Documento registrado eletronicamente sob nº 273770 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.Juстиça	MP	ISSQN	Diligência	Total
57,72	16,41	11,23	3,03	3,96	2,77	2,89	00,00	98,01



**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  
JULIANE EFFTING MATIAS (654976), LUISA HERKENHOFF MIS  
(654859).  
SÃO PAULO, 03 de Setembro de 2020. Em Test. da verdade.  
MICHEL MENDES OLIVEIRA - ESCRIVENTE Nº 0000/070920  
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor R\$19,70  
C21098AB120444





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

006

(Página de Assinaturas 2/2 Segundo 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 27 de agosto de 2020.)

Cartório Toledo

**BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**

*Interveniente Ahuente*

**TESTEMUNHAS:**

Nome: *Luiz Antônio Santos de Souza*  
RG: *CPF nº 146.958-44*  
CPF: *CADASTRO Nº 397.689*

Nome:  
RG:  
CPF:

19º TABELIONATO DE NOTAS — CARTÓRIO TOLEDO  
Avenida Rebouças, 3839, Jardim Paulistano, São Paulo - SP  
CEP: 05401-400 - Telefone: (11) 3815-9855



Reconheço, por Semelhança, a firma de: (1) VITOR GUIMARAES BIDETTI, com valor econômico.  
São Paulo, 02 de setembro de 2020. Em testemunho de verdade.  
Por Firma R\$ 9,86 Total R\$ 9,86 2013927816591800227444-006262  
Selo(s): 1 Ato: AA - 0609097  
LEANDRO PEDRO DA SILVA - ESCRIVENTE



6



Protocolo nº 278890 - 2020121612308464 de 17/12/2020: Documento registrado eletronicamente sob nº 273770 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.