



9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.376.607 de 21/12/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **7 (sete) páginas**, foi apresentado em 21/12/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.379.011, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.376.607** e averbado no registro nº 1.369.742 de 14/08/2020 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:

ICARO APARECIDO DOS SANTOS DE SOUZA:(Padrão: PADES - ICP-Brasil)

São Paulo, 21 de dezembro de 2020

Assinado eletronicamente

Nilton Cesar De Jesus Souza
Escrevente Autorizado

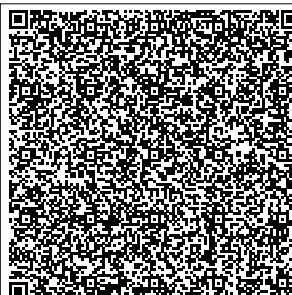
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 53,94	R\$ 15,36	R\$ 10,52	R\$ 2,83	R\$ 3,73
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 2,62	R\$ 1,13	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 90,13



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00191012212315549



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1137614TIBE000057822FC20R

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 nº43.929.718-7, 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 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, nº319, Sala 1501, Parque Residencial Aquarius na CEP nº12.246-870, inscrita no CNPJ sob o nº12.537.151/0001-62, 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 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



Handwritten signatures and initials in blue ink.



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 Fiduciantes 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 Fiduciantes 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 Fiduciantes, 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:



Handwritten signatures and initials.



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.



CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 3.1. Registro. Os Fiduciantes 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 Fiduciantes 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]

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

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

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

(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao 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 03 de agosto de 2020)

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS

Fiduciante

TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA

Interviente Anuente

Digitalizado

Nº 52002-

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

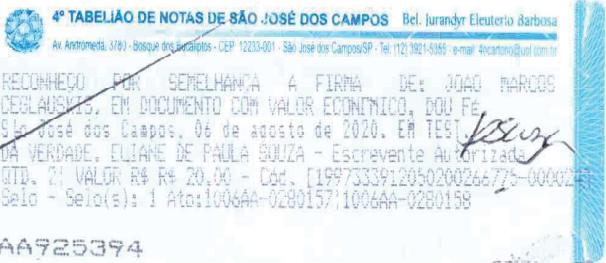
Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

João Ap. dos Santos de Souza
CPF 419.146.958-44
CAB/SP Nº 397.683

Nome:
RG:
CPF:

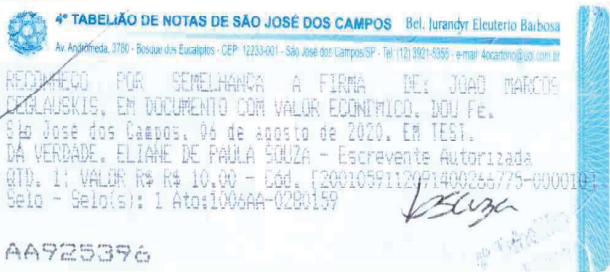
Lidiane F. Souza
CPF 429.096.878-30
RG 41.126.310-9



Digitalizado

Nº 51850-

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



Digitalizado

Nº 51948-

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

Página

000006/000007

Registro Nº

1.376.607

21/12/2020

Protocolo nº 1.379.011 de 21/12/2020 às 09:22:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.376.607 em 21/12/2020 e averbado no registro nº 1.369.742 de 14/08/2020 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 53,94	R\$ 15,36	R\$ 10,52	R\$ 2,83	R\$ 3,73	R\$ 2,62	R\$ 1,13	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 90,13

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

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Del. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04501-001 - TEL/FAX (11) 5041-7922

Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
LUIZA HERKENHOFF MIS (664957), JULIANE CRISTINA MATIAS
(664976), 12 de Agosto de 2020. Em Test. da verdade.
SÃO PAULO, 12 de Agosto de 2020. ND 0000/120820
KARINA CHAGAS GARABITO - ESCRIVENTE
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$19,00
C21098AB117196

Colégio Notarial
do Brasil
Seção São Paulo
111203
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
C21098AB0117196

Capital

Página

000007/000007

Registro Nº

1.376.607

21/12/2020

Protocolo nº 1.379.011 de 21/12/2020 às 09:22:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.376.607** em **21/12/2020** e averbado no registro nº 1.369.742 de 14/08/2020 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 53,94	R\$ 15,36	R\$ 10,52	R\$ 2,83	R\$ 3,73	R\$ 2,62	R\$ 1,13	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 90,13

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.