



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 1.376.606 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 1.379.012, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.376.606** 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

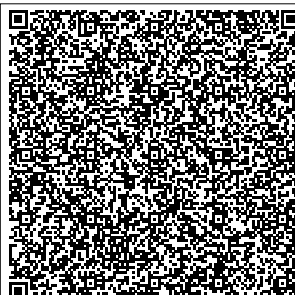
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

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.

00191012212158019



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
1137614TICF000057821BA20Y

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**,

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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]

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

(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).

21/12/2020

TABELÃO

21/12/2020

TABELÃO

Juliane Effting Matias

CPF: 311.818.988-62

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA

Interviente Anuente

4º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Bel. Jurandyr Eleuterio Barbosa

Av. Andromeda, 3780 - Bosque dos Eucaliptos - CEP: 12233-001 - São José dos Campos/SP - Tel: (12) 3921-5355 - e-mail: Abarbosa@ju.com.br

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE: JOAO MARCOS CEGLAUSKIS, EM DOCUMENTO COM VALOR ECONOMICO, DOU Fe. São José dos Campos, 06 de agosto de 2020, EM TEST. DA VERDADE, ELIANE DE PAULA SOUZA - Escrevente Autorizada

QTD. 1 VALOR R\$ R\$ 10,00 - Cod. [2000059411572600266775-000020]

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 04671-901 - TEL/FAX: (11) 5041-7822

Reconheço Por Semelhança C/V Econômica a(s) firma(s) de LUISA HERKENHOFF MIS (664859), JULIANE EFFTING MATIAS (664976).

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

KARINA CHAGAS GARABITO - ESCRIVENTA Nº 0004120829

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

C21090AB117195

Colegio Notarial do Brasil

São Paulo

111203

FIRMA

VALOR ECONOMICO 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

(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).

005

[Handwritten signature]

TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA.
Interveniente Anuente

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS
Interveniente Anuente

JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS
Interveniente Anuente

3º Tabelião

005
Digitalizado
Nº 51999 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Testemunhas:

Nome:
CPF nº:

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

Nome:
CPF nº:

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 Del. Jurandyr Elcutterio Barbosa
Av. Andréia, 3780 - Bosque dos Eucaliptos - CEP: 12233-001 - São José dos Campos/SP - Tel: (12) 3821-5355 - e-mail: 40cartorio@jucos.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
DTB, 2º VALOR R\$ R\$ 20,00 - Cód. [2004399711592900266775-000024]
Selo - Selo(s): 2 Ato(s):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 REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

[Handwritten signatures and marks]

Protocolo nº 1.379.012 de 21/12/2020 às 09:43:12h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.376.606** 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. E D.
Juliana Ap. M.
ESCR.
LIMEIRA - ES

3º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA - TABELÃO

PRAÇA DR. JOÃO MENDES, 127 - CENTRO - SJCAMPOS/SP - FONE.: (12) 3809-7088 / FAX.: (12) 3923-2323

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: JULIANA LOPES FERNANDES
DECLAUSKIS. 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
Código de Segurança Nº 4040405450405040504050405040504050

TERCEIRO TABELÃO DE NOTAS

Neuza

126326

1

C11005A032028

Página

000007/000007

Registro Nº

1.376.606

21/12/2020

Protocolo nº 1.379.012 de 21/12/2020 às 09:43:12h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.376.606** 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.