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

**I – PARTES**

Pelo presente Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Alienação Fiduciária”) e na melhor forma de direito, as partes (“Partes”):

**EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 56, CEP 05533-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoal Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 15.772.438/0001-65, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Iris”);

**EXTO ANIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,** sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 55, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.772.410/0001-28, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Anis”, em conjunto com a SPE Iris, “Fiduciantes”);

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (nova denominação social da ISEC SECURITIZADORA S.A.), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

e, ainda, na qualidade de interveniente e anuente,

# EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.142.682/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora” ou “Exto”).

# II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. em 13 de setembro de 2021, as Partes celebraram, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, no âmbito do Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária”), por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária);
2. o Contrato de Alienação Fiduciária foi prenotado para registro perante o [=] Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Cartório de RGI”) sob o nº [=], em [=] de [=] de 2021;
3. após devidamente autorizadas pelos titulares de 100% (cem por cento) dos CRI, conforme deliberação tomada em Assembleia de Titulares de CRI, realizada em 24 de fevereiro de 2022 (“AGT”), as Partes, resolveram, entre outras decisões, de mútuo e comum acordo, aditar o Termo de Securitização, a Cédula De Crédito Bancário nº 41500811-5 e os Contratos de Alienação Fiduciária (conforme definidos nos Documentos da Operação) para (a) alteração da Razão de Garantia descrita nos Documentos da Operação, passando a razão mínima de garantia de 182% (cento e oitenta e dois por cento) a ser 167% (cento e sessenta e sete por cento); (b) alteração do percentual do valor de avaliação do Imóvel comercializado a ser depositado na Conta Centralizadora a partir do 24º (vigésimo quarto) mês para Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB, conforme definido na Cláusula Primeira do Termo de Securitização, passando de 55% (cinquenta e cinco por cento) para 60% (sessenta por cento);
4. ainda, as Partes pretendem prever o reforço da garantia, acrescendo à alienação fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária ora aditado, para assegurar o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, as unidades nº 192, 193, 194 e 202, que haviam sido relacionadas no Anexo IV do Contrato de Alienação Fiduciária; e
5. as Partes desejam celebrar o presente Aditamento para que sejam refletidos no Contrato de Alienação Fiduciária as informações mencionadas nos Considerandos acima.

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presenteAditamento, de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos.

# III – CLÁUSULAS

# CLÁUSULA PRIMEIRA

# Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes no *Contrato de Alienação Fiduciária.*

# CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

# 2.1 Em razão das deliberações da AGT, descritas no considerando “(iii)” acima, este Aditamento tem por objeto a alteração de determinadas disposições, a fim de alterar a Razão de Garantia, o percentual do valor de avalição do Imóvel e o reforço das garantias descritas no *Contrato de Alienação Fiduciária.*

# CLÁUSULA TERCEIRA – ADITAMENTOS E MODIFICAÇÕES

* 1. Em razão das deliberações da AGT, descritas no considerando “(iii)” acima, as Partes resolvem alterar as Cláusulas 3.1, 3.6. e 3.7.7. do Contrato de Alienação Fiduciária, passando a vigorar com a seguinte redação:

*“3.1. Alienação Fiduciária. Na forma do disposto neste Contrato de Alienação Fiduciária e de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, mas não se limitando ao artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada; aos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e aos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), as Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente em garantia os Imóveis, em favor da Fiduciária, para assegurar o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, observado o Percentual Garantido relativo a cada um dos Imóveis relacionados no Anexo II, bem como as unidades nº 192, 193, 194 e 202, relacionadas no Anexo IV, nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária, de modo que, com a constituição da propriedade fiduciária, haverá o desdobramento da posse dos Imóveis, tornando-se a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis, sem quaisquer reservas ou restrições, mantendo-se as Fiduciantes como possuidoras diretas dos Imóveis”.*

“*3.6. Razão de Garantia. A partir de 30 de setembro de 2021 até o fechamento de janeiro de 2022, a* ***OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.****, com sede no município São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.879.876/0001-00 (“Servicer”), a ser contratado pela Fiduciária às expensas da Devedora, deverá verificar, o atendimento da razão de garantia calculada conforme fórmula abaixo (“Razão de Garantia”):*

$$Razão de Garantia= \frac{Valor do Estoque}{\left(Dívida-Saldo na Conta Centralizadora\right)} \geq 182\%$$

*Contudo, a partir de fevereiro de 2022, passará a observar a razão mínima de 167%, conforme a fórmula abaixo:*

$$Razão de Garantia= \frac{Valor do Estoque}{\left(Dívida-Saldo na Conta Centralizadora\right)} \geq 167\%$$

*Onde:*

*“Valor do Estoque”: significa o montante correspondente à soma do valor dos imóveis objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, considerando para fins de cálculo (i) os valores individuais de cada imóvel indicados em cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, e (ii) apenas os imóveis objeto de alienação fiduciária de imóvel cujo processo de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis esteja concluído;*

*“Dívida”: o saldo devedor dos CRI nas datas de cálculo da Razão de Garantia;

“Saldo na Conta Centralizadora”: o saldo disponível na conta corrente nº 3201-8, agência 3395-2, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”) do Patrimônio Separado dos CRI, na data de cálculo da Razão de Garantia, deduzido o valor retido a título de Fundo de Despesas e de Fundo de Reserva.”*

*“3.7.7. A partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da Data de Emissão da CCB, independentemente da manutenção da Razão de Garantia, a Liberação Antecipada da Garantia deverá ser precedida da apresentação do respectivo contrato de compra e venda, escritura de transferência, compromisso e/ou qualquer instrumento competente utilizado para a alienação de cada Imóvel (“Instrumento de Compra e Venda”) ocorrida a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, o montante correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação do Imóvel comercializado deverá obrigatoriamente ser depositado na Conta Centralizadora para Amortização Extraordinária Obrigatória (nos termos da CCB), devendo as Fiduciantes fazer constar essa previsão no Instrumento de Compra e Venda “.*

3.2 Ainda, as Partes resolvem ajustar acrescer à alienação fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária ora aditado unidades as nº 192, 193, 194 e 202, relacionadas no Anexo IV do Contrato de Alienação Fiduciária, passando os Anexos I e II ao Contrato de Alienação Fiduciária a vigerem com os conteúdos dos **Anexo A e B** deste Primeiro Aditamento, respectivamente.

3.3 Sem prejuízo, as Partes desejam prever que (i) onde se lê “ISEC Securitizadora S.A.”, passará a ler “Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da ISEC Securitizadora S.A.).

# CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

# 4.1 As Fiduciantes se obrigam a averbar o presente Aditamento à margem do registro do Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de RGI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de assinatura deste Aditamento, devendo comprovar a averbação à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de prenotação, prorrogáveis em caso de exigência feita pelo Cartório de RGI, desde que a prenotação permaneça válida.

# CLÁUSULA QUINTA- RATIFICAÇÃO

5.1 As partes declaram que,ressalvadas as alterações constantes do presente Aditamento, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas no Contrato de Alienação Fiduciária, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à constituição da presente garantia, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação, passando o presente Aditamento a ser parte integrante e indissociável do Contrato de Alienação Fiduciária.

**CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

* 1. As Partes identificadas no preâmbulo declararam estar cientes e concordam com os termos, condições e obrigações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária conforme aditado por este Aditamento.
	2. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Alienação Fiduciária e nos Documentos da Operação.
	3. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, desde que com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 (“ICP-Brasil”), reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Aditamento pelos referidos meios.

**CLÁUSULA SÉTIMA – FORO DE ELEIÇÃO**

7.1As 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 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 Aditamento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP- Brasil, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de março de 2022.

*(assinaturas nas páginas seguintes)*

*(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)*

*(****Página de Assinatura*** *do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em* [•] *de março de 2022)*

# EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Antonio Roberto de Matos Nome: Carlos Mauaccad

Cargo: Diretor Cargo: Diretor

CPF: 821.640.378-04 CPF: 010.434.248-06

# EXTO ANIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Antonio Roberto de Matos Nome: Carlos Mauaccad

Cargo: Diretor Cargo: Diretor

CPF: 821.640.378-04 CPF: 010.434.248-06

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

***(atual denominação de Isec SECURITIZADORA S.A.)***

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães Nome: Henrique Carvalho Silva

Cargo: Diretor Cargo: Procurador

CPF: 353.261.498-77 CPF: 354.873.988-10

# EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Antonio Roberto de Matos Nome: Carlos Mauaccad

Cargo: Diretor Cargo: Diretor

CPF: 821.640.378-04 CPF: 010.434.248-06

Testemunhas:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

CPF: CPF:

*(****Anexo A*** *do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em* [•] *de março de 2022)*

**ANEXO A – Nova Redação do Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária**

**ANEXO I**

**CERTIDÕES DE MATRÍCULAS ATUALIZADAS DOS IMÓVEIS**

*(matrículas seguem nas páginas seguintes)*

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*(****Anexo B*** *do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•]* *de março de 2022)*

**ANEXO B – Nova Redação do Anexo II ao Contratod e Alienação Fiduciária**

**ANEXO II**

# PERCENTUAL GARANTIDO

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **#** | **Município** | **Nº de Matrícula** | **Percentual Garantido** | **Valor do Imóvel para fins do Contrato** |
| 1 | São Paulo | 465.327 | 1,31% | R$ 852.501,44 |
| 2 | São Paulo | 465.328 | 1,31% | R$ 852.501,44 |
| 3 | São Paulo | 465.329 | 1,31% | R$ 852.501,44 |
| 4 | São Paulo | 465.331 | 1,31% | R$ 852.501,44 |