

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

## **I – PARTES**

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

**EXTO 38 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 43, CEP 05533-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 11.305.805/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante");

**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 Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05507-900, 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").

## **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- (i) Em 26 de janeiro de 2021, as Partes celebraram, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, no âmbito da Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", conforme aditado ("Contrato de Alienação Fiduciária"), por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária);
- (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária foi prenotado para registro perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de RGI") sob o nº 481.833 em 04 de março de 2021;
- (iii) em 21 de março de 2023, foi celebrada a "*Ata de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)*" que deliberou e aprovou, entre outras matérias: (a) a exclusão de determinados imóveis alienados fiduciariamente no âmbito da Emissão, a saber: os imóveis objeto das matrículas nº 452.076 (Unidade 201B) e 452.077 (Unidade 202B), ambas do Empreendimento Edifício Ext Praça Morumbi, averbadas no 11ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, 245.725 (Unidade 161B) e 245.674 (Unidade 32B, ambas do Empreendimento Edifício RG Domingos, averbadas no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, 127.098 (Unidade 103) e 127.097 (Unidade 202), ambas do Empreendimento Parc Devant, averbadas no 2º Cartório de Registro de Imóveis

de São Paulo, e 147.241 (Unidade 1003), do Empreendimento Converge, averbada no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóveis Excluídos")"; (b) ratificar a inclusão de determinados imóveis que serão alienados fiduciariamente no âmbito da Emissão, a saber: os imóveis objeto das matrículas nº 465.278 (Unidade 71), 465.335 (Unidade 212), 465.336 (Unidade 213), 465.339 (Unidade 222), 465.340 (Unidade 223), 465.341 (Unidade 224), 465.343 (Unidade 232), 465.344 (Unidade 233), 465.345 (Unidade 234) e 465.347 (Unidade 242), todas do Empreendimento Edifício Provenance Morumbi e averbadas no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("Novos Imóveis")"; (c) a concessão do período de carência para o pagamento da Amortização da CCB e, consequentemente dos CRI, nos meses de março, abril e maio de 2023 ("Período de Carência"), com a diluição do pagamento da amortização nos meses subsequentes; e (d) a autorização para o Agente Fiduciário, em conjunto com a Securitizadora, realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessário para implementar o deliberado ("AGT – 03/23");

- (iv) em 08 de dezembro de 2023, foi celebrada a "*Ata de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)*" que deliberou e aprovou, entre outras matérias: (a) a não declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, consoante o previsto na Cláusula 07, Parágrafo Primeiro, incisos "xi" e "xiv" da CCB, e das Cláusulas 6.1 e 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão do decurso do prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias concedidos para a apresentação dos Documentos Pendentes, nos moldes do que fora definido e aprovado na AGT – 03/23; (b) a Auditoria Jurídica dos Novos Imóveis e do respectivo proprietário com base em relatório que, em caráter confirmatório, atestou o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, dispensando-se a apresentação de Parecer Legal (Legal Opinion); (c) a alteração da Cláusula 3.7.3 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (d) a contratação do escritório Landi, Rodrigues, Nakano, Giovannetti – Advogados para a realização da Auditoria e a elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação para formalização do deliberado na AGT – 03/23 e nesta assembleia; e (e) a autorização para o Agente Fiduciário, em conjunto com a Securitizadora, realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessário para implementar o deliberado ("AGT – 12/23")"; e
- (v) as Partes desejam celebrar o presente Terceiro Aditamento para que sejam refletidos no Contrato de Alienação Fiduciária as informações deliberadas na AGT – 03/23 e AGT – 12/23.

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

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

1.1. Para os fins deste Terceiro Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes nos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária).

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

2.1. Em razão das deliberações da AGT – 03/23 e AGT – 12/23, descritas no considerando "(iii)" e "(iv)" acima, este Terceiro Aditamento tem por objeto a alteração de determinadas disposições do Contrato de Alienação Fiduciária, a fim de alterar a Cláusula 3.7.3.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – ADITAMENTOS E MODIFICAÇÕES**

3.1. Em razão das deliberações da AGT – 03/23 e AGT – 12/23, descritas no considerando “(iii)” e “(iv)” acima, as Partes resolvem alterar a Cláusula 3.7.3 do Contrato de Alienação Fiduciária, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*"3.7.3 A(s) Fiduciante(s) deverá(ão), ainda, contratar assessor jurídico para (i) realização de auditoria jurídica dos Novos Imóveis e dos respectivos proprietários conforme padrão de mercado para outorga de garantias no âmbito da emissão e distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários ("Auditoria Jurídica")"; e (ii) emissão de parecer legal com as conclusões decorrentes da análise de documentos realizada no âmbito da Auditoria Legal ("Parecer Legal"), sendo certo que os custos envolvidos na contratação do referido assessor jurídico correrão por conta do Fundo de Despesas. Referido assessor jurídico deverá ser aprovado pelos titulares dos CRI em sede de Assembleia de Titulares de CRI."*

## **CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO**

4.1. A Fiduciante se obriga a averbar o presente Terceiro 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 Terceiro 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 Terceiro 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 Terceiro Aditamento a ser parte integrante e indissociável do Contrato de Alienação Fiduciária.

## **CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

6.1. 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 Terceiro Aditamento.

6.2. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Terceiro Aditamento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Alienação Fiduciária e nos Documentos da Operação.

6.3. 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 Terceiro Aditamento pelos referidos meios.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – FORO DE ELEIÇÃO**

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

São Paulo, 05 de janeiro de 2024.

**EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Rodolfo Pavilavicius De Matos  
Cargo: Administrador  
CPF: 432.959.658-03

\_\_\_\_\_  
Nome: Eliana Florindo  
Cargo: Administradora  
CPF: 111.605.648-84

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
(atual denominação de Isec Securitizadora S.A.)**

\_\_\_\_\_  
Nome: Matheus Araujo Navarro  
Cargo: Procurador  
CPF: 442.176.798-07

\_\_\_\_\_  
Nome: Bernardo Lombardi Gomes Pinto  
Cargo: Procurador  
CPF: 361.703.468-33

**EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Tillo de Matos  
Cargo: Diretor  
CPF: 280.196.028-44

\_\_\_\_\_  
Nome: Eliana Florindo  
Cargo: Diretora Financeira  
CPF: 111.605.648-84

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome: Alexandre Leite Salvadori  
CPF: 118.755.228-32

\_\_\_\_\_  
Nome: Lucimar Tola  
CPF: 134.863.558-48

LRNG05012024 - CRI Exto - 3º Adit AF 38 pdf

Código do documento ba65fe36-e814-427a-9ee3-560b79981aad



## Assinaturas

-  RODOLFO PAVILAVICIUS DE MATOS:43295965803  
Certificado Digital  
rodolfo@exto.com.br  
Assinou
-  ELIANA FLORINDO:11160564884  
Certificado Digital  
eliana@exto.com.br  
Assinou
-  MATHEUS ARAUJO NAVARRO:44217679807  
Certificado Digital  
matheus.navarro@virgo.inc  
Assinou
-  BERNARDO LOMBARDI GOMES PINTO:36170346833  
Certificado Digital  
bernardo.lombardi@virgo.inc  
Assinou
-  TILLO DE MATOS:28019602844  
Certificado Digital  
tillo@exto.com.br  
Assinou
-  ALEXANDRE LEITE SALVADORI:11875522832  
Certificado Digital  
alexandreleite@exto.com.br  
Assinou como testemunha
-  LUCIMAR TOLA:13486355848  
Certificado Digital  
exto@exto.com.br  
Assinou como testemunha

## Eventos do documento

### 05 Jan 2024, 15:03:26

Documento ba65fe36-e814-427a-9ee3-560b79981aad **criado** por ROGERIO PADUA NAKANO (fe47ae61-78e0-47b9-921b-128eceb2dfb5). Email:assinaturaeletronica@lrng.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-01-05T15:03:26-03:00

### 05 Jan 2024, 15:06:17

Assinaturas **iniciadas** por ROGERIO PADUA NAKANO (fe47ae61-78e0-47b9-921b-128eceb2dfb5). Email:assinaturaeletronica@lrng.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-01-05T15:06:17-03:00

### 05 Jan 2024, 15:36:05

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - BERNARDO LOMBARDI GOMES PINTO:36170346833

**Assinou** Email: bernardo.lombardi@virgo.inc. IP: 186.204.132.98 (bacc8462.virtua.com.br porta: 44406). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A3,CN=BERNARDO LOMBARDI GOMES PINTO:36170346833. - DATE\_ATOM: 2024-01-05T15:36:05-03:00

**05 Jan 2024, 16:16:56**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - MATHEUS ARAUJO NAVARRO:44217679807 **Assinou** Email: matheus.navarro@virgo.inc. IP: 191.7.150.57 (191.7.150.57 porta: 45186). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A3,CN=MATHEUS ARAUJO NAVARRO:44217679807. - DATE\_ATOM: 2024-01-05T16:16:56-03:00

**05 Jan 2024, 16:18:53**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - LUCIMAR TOLA:13486355848 **Assinou como testemunha** Email: exto@exto.com.br. IP: 189.110.124.153 (189-110-124-153.dsl.telesp.net.br porta: 35454). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC ONLINE RFB v5,OU=A1,CN=LUCIMAR TOLA:13486355848. - DATE\_ATOM: 2024-01-05T16:18:53-03:00

**08 Jan 2024, 09:42:52**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - ALEXANDRE LEITE SALVADORI:11875522832 **Assinou como testemunha** Email: alexandreleite@exto.com.br. IP: 189.110.124.153 (189-110-124-153.dsl.telesp.net.br porta: 13696). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=ALEXANDRE LEITE SALVADORI:11875522832. - DATE\_ATOM: 2024-01-08T09:42:52-03:00

**08 Jan 2024, 14:34:27**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - ELIANA FLORINDO:11160564884 **Assinou** Email: eliana@exto.com.br. IP: 189.110.124.153 (189-110-124-153.dsl.telesp.net.br porta: 20822). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=ELIANA FLORINDO:11160564884. - DATE\_ATOM: 2024-01-08T14:34:27-03:00

**10 Jan 2024, 16:46:58**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - TILLO DE MATOS:28019602844 **Assinou** Email: tillo@exto.com.br. IP: 189.110.124.153 (189-110-124-153.dsl.telesp.net.br porta: 55374). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC ONLINE RFB v5,OU=A1,CN=TILLO DE MATOS:28019602844. - DATE\_ATOM: 2024-01-10T16:46:58-03:00

**11 Jan 2024, 11:44:19**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - RODOLFO PAVILAVICIUS DE MATOS:43295965803 **Assinou** Email: rodolfo@exto.com.br. IP: 189.110.124.153 (189-110-124-153.dsl.telesp.net.br porta: 36158). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=RODOLFO PAVILAVICIUS DE MATOS:43295965803. - DATE\_ATOM: 2024-01-11T11:44:19-03:00

Hash do documento original

(SHA256):7d13400cc80609d997b179d346f67483188382a3c510c66af0f40363d0814f5f

(SHA512):52e46e40a07a7c55de4f102460e993b31cad7ee280c6d6e84f2a02ecedfd3bebd6d639e2a2c6fc4f15e237312421b0aaf0a1be75df100b95738220e3034ddb09

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**