## PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS N. 04

Pelo presente *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças n. 04”* (“1º Aditamento”) e na melhor forma de direito:

**COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL**, com sede na cidade de Marechal Candido Rondon, Estado do Paraná, na Avenida Maripá, nº 2180, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 81.584.278/0001-55, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante”); e

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (nova denominação social da ISEC SECURITIZADORA S.A.), sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credora”).

Doravante denominadas em conjunto como “Partes” e isoladamente como “Parte”.

**CONSIDERANDO QUE:**

1. Em 15 de março de 2021 as Partes celebraram o competente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças n. 04”* (“Contrato”) no âmbito de uma operação estruturada no mercado de capitais nacional, por meio da celebração de uma série de instrumentos jurídicos correlacionados ao Contrato, a qual culminou com a emissão e colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 204ª, 205ª, 206ª e 207ª Séries da 4ª Emissão daCredora (“CRI” e “Operação”);
2. Em 18 de outubro de 2022, os titulares dos CRI reunidos em assembleia geral (“AGTC”) deliberaram e aprovaram a realização de determinadas alterações, pelo qeu as Partes resolvem aditar o Contrato por meio do presente instrumento, a fim de implementá-las; e
3. Os termos definidos porventura utilizados neste 1º Aditamento e não expressamente definidos aqui, terão os significados à eles atribuídos no Contrato, ou, na sua ausência, no Termo de Securitização dos CRI.

RESOLVEM as Partes, na forma e condições pactuadas, celebrar o presente 1º Aditamento, o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

**1.1** Em razão das deliberações da AGTC, as Partes resolvem alterar a Cláusula 2.5.2 e o item ‘(i)’ do Anexo III do Contrato, os quais passarão a viger com as seguintes novas respectivas redações:

*“****2.5.2****. A manutenção da Razão Mínima de Garantia e Razão Mínima Global serão verificadas anualmente pela Credora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano (“Data de Verificação”), e, para fins do referido cálculo, deverá ser utilizado o valor de mercado do Imóvel alienado fiduciariamente demonstrado por laudo de avaliação a ser providenciado pela Fiduciante e realizado por quaisquer das seguintes empresas especializadas na área, quais sejam, (a) Valora Engenharia S/S Ltda., (b) Deloitte Touche Tohmatsu Limited; (c) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., e (d) Control Union Warrants Ltda., emitido com, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da referida Data de Verificação (“Laudo de Avaliação”). Todas as despesas decorrentes da elaboração do referido laudo de avaliação deverão ser arcadas pela Fiduciante.”*

***“ANEXO III***

***Critérios de Elegibilidade***

***(i)*** *Apresentar laudo de avaliação atualizado dos novos imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das seguintes empresas especializadas:* ***(a)****Valora Engenharia S/S Ltda.* ***(b)****Deloitte Touche Tohmatsu Limited;* ***(c)****Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; e* ***(d)*** *Control Union Warrants Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.237.030/0001-77, que ateste o cumprimento da Razão Mínima de Garantia; (...)”*

1.1 Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, terão o significado a elas atribuído neste 1º Aditamento, incluindo seu preâmbulo, e, se não definidas neste 1º Aditamento, terão o significado previsto na CCB, no Contrato e/ou no Termo de Securitização; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO**

**2.1** As Partes declaram que, ressalvadas as alterações constantes do presente 1º Aditamento, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas no Contrato, 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 1º Aditamento a ser parte integrante e indissociável do Contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**3.1** 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 1º Aditamento pelos referidos meios.

**3.2** Este 1º Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**3.3** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este 1º Aditamento em via eletrônica, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo/SP, [dia] de novembro de 2022.

*[assinaturas na próxima página*

*[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]*

*[****Página de assinaturas*** *do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças n. 04 celebrado em [dia] de novembro de 2022]*

Fiduciante:

|  |  |
| --- | --- |
| **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL** | |
|  | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: Elói Darci Podkowa  RG: 3.391.084-3 - SSP/PR  CPF: 512.943.039-53  Cargo: Diretor Vice-Presidente  E-mail: [eloi@copagril.com.br](mailto:eloi@copagril.com.br) | Nome: Ricardo Sílvio Chapla  RG: 1.284.648-7 - SSP/PR  CPF: 241.029.549-53  Cargo: Diretor Presidente  E-mail: [ricardo@copagril.com.br](mailto:ricardo@copagril.com.br) |

Credora:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Nome: [Nome]  RG: [=]  CPF: [=]  Cargo: [=]  E-mail: [=] | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Nome:  RG:  CPF:  Cargo:  E-mail: [[=]](mailto:luisa.herkenhoff@isecbrasil.com.br) |

Testemunhas:

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: [Nome]  RG: [=]  CPF: [=]  Cargo: [=]  E-mail: [=] |  | Nome: [Nome]  RG: [=]  CPF: [=]  Cargo: [=]  E-mail: [=] |