



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
(ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL DA ISEC SECURITIZADORA S.A)**

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

Companhia Aberta

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 50ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 19 DE  
NOVEMBRO DE 2024.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 19 de novembro de 2024, às 17h15, de forma integralmente digital, nos termos da nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela **Virgo Companhia de Securitização** (atual denominação social da ISEC Securitizadora S.A.), com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23 ("Emissora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação (conforme abaixo definido), com os votos proferido via e-mail que foram arquivados na sede da Emissora.
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada em razão da presença de detentores dos CRI da 50ª Série da 4ª Emissão da Emissora ("Emissão"), representando 100% (cem por cento) dos CRI da Emissão ("Titulares dos CRI"), nos termos da cláusula 14.12. do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização.*", formalizado em 18 de outubro de 2019, conforme aditado ("Termo de Securitização"), artigos 71º, §2º e 124º, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.
3. **PRESENÇA E QUÓRUM:** Representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista descrita no Anexo I desta ata; (ii) **VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"); (iii) da Emissora; e (iv) da **PÁTRIA SPE LTDA.**, com Sede no Estado de São Paulo, Cidade de Presidente Prudente, na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, nº 0, Bairro Residencial Parque, CEP 19062-336, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 25.092.825/0001-04 ("Devedora").
4. **MESA:** Presidente: Vitor Guimarães Bidetti; Secretária: Samantha Rodrigues da Silva de Oliveira.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
  - (i) Aprovar a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático, nos termos da cláusula 10.2, alínea "b", da "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 - CCB Nº FP



2310/19, celebrada em 18 de outubro de 2019 (“CCB”), tendo em vista o descumprimento de obrigação pela Devedora, diante da falta de envio dos documentos relacionados abaixo:

- a) aditamento ao Termo de Securitização, conforme Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 11 de março de 2024 (“AGT de 11.03.2024”);
- b) aditamento à CCB conforme AGT de 11.03.2024;
- c) aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, de 18 de outubro de 2019 a 18 de setembro de 2024, conforme cláusula 2.4 do Contrato de Cessão Fiduciária;
- d) Relatório Trimestral de comprovação da destinação dos recursos, mediante o envio, à Securitizadora, ao Agente de Acompanhamento e ao Agente Fiduciário: do relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IX da CCB, com valores e percentuais destinados ao Empreendimento Imobiliário, e do relatório de acompanhamento da evolução física da obra, conforme cláusula 1 da CCB, no período de janeiro de 2022 a setembro de 2024;
- e) matrícula n.º 86.759 do 2º RGI de Presidente Prudente/SP, com registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme Ata de Assembleia Geral, realizada em 10 de março de 2022;
- f) Matrícula n.º 69.495 do 2º RGI de Presidente Prudente/SP, com averbação da CCI e do 1º aditamento à CCI, conforme cláusula 3.6.5 da Escritura de Emissão de CCI, e
- g) CCB registrada no RTD de Santos/SP, conforme cláusula 2.2.1 da CCB;

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a concessão do prazo adicional de até 90 (noventa) dias corridos, a contar da data de realização da presente assembleia, o qual encerrará no dia **17 de fevereiro de 2025**, para a celebração dos aditamentos e envio dos documentos pendentes;

(iii) Aprovar a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático, nos termos da cláusula 10.1, alínea “z”, da CCB e, conseqüentemente o vencimento antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 8.3.1, alínea “(z)”, do Termo de Securitização, em razão do não envio da apólice de seguro atualizada, constando a Emissora como única e exclusiva beneficiária, conforme estipulado na cláusula 9.1 da CCB. Bem como, a concessão do prazo adicional de até 90 (noventa) dias corridos para o envio do referido documento;

(iv) Aprovar a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático, nos termos da cláusula 10.1, alínea “s”, da CCB e, conseqüentemente o vencimento antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 8.3.1, alínea “(s)”, do Termo de Securitização, em razão da não recomposição pela Devedora, do Volume Mínimo do Fundo de Despesas, no período de dezembro de 2022 a outubro de 2024. Sendo certo que a recomposição do Fundo de Despesas foi realizada em 25 de outubro de 2024; e

(v) Ratificar a aprovação para liberação, pela Emissora, da hipoteca constituída sobre a unidade autônoma n.º 22 (vinte e dois) – casa do tipo C, objeto da matrícula n.º 90.457 do 2º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Presidente Prudente/SP e sobre a unidade autônoma n.º 28 (vinte e dois) – casa do tipo D, objeto da matrícula n.º 90.463 do 2º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Presidente Prudente/SP, integrantes do “Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal Essenza House & Garden” (“Imóveis”), sem que o valor das respectivas vendas/quitações dos Imóveis tenha sido pago na Conta Centralizadora, conforme estipulado na cláusula 2.2.1.4 da Escritura de Hipoteca;

(vi) Aprovar que a Emissora promova o pagamento no valor de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), para a OGFI Outsourcing e Governança Financeira Ltda., inscrita no CNPJ sob n.º 13.879.876/0001-00 (“OGFI”), referente os serviços de monitoramento da operação, através de depósito na conta corrente n.º 13002413-7, agência 3985 do Banco Santander, de titularidade da OGFI;



(vii) Aprovar a prorrogação da Data de Vencimento Final dos CRI, conforme cláusula 4.1.1, item “q” do Termo de Securitização, bem como do Anexo I da CCB, alterada na Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 11 de março de 2024 (“AGT 11.03.2024”), passando de 11 de dezembro de 2024 para **11 de março de 2025**. Bem como, aprovar o novo fluxo de pagamentos da Cédula de Crédito Bancário Nº. FP 2310/19 (“CCB”), prevista no Anexo II da CCB, e o novo fluxo de pagamentos dos CRI, previsto no Anexo V do Termo de Securitização, alterados na AGT 11.03.2024, para que passem a vigorar conforme descrito no Anexo II desta Ata (“Nova Tabela de Pagamentos”); e

(viii) Aprovar a contratação do MBC Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob nº 54.495.634/0001-91 (“Assessor Legal”), às expensas da Devedora, nos termos da cláusula 15.6, do Termo de Securitização, para apresentar no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados desta data, os respectivos instrumentos necessários para implementar o que fora deliberado nos itens acima, incluindo, mas não se limitando a realização de aditamento ao Termo de Securitização e a CCB, restando autorizado também o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Emissora realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários.

**6. CONSIDERAÇÕES INICIAIS:** Iniciados os trabalhos, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI, assim como a Emissora questionou ao Agente Fiduciário, acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, bem como o artigo 32 da Resolução CVM 60, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informados por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

**7. DELIBERAÇÕES:** Após examinar as matérias constantes da ordem do dia, os Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, por unanimidade, sem qualquer restrição, voto contrário ou abstenção, **aprovaram** integralmente as matérias descritas nos itens constantes na Ordem do Dia.

**7.1.** As deliberações desta Assembleia se restringem à Ordem do Dia, sendo tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI e não devem ser consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos dos Titulares dos CRI previstos nos Documentos da Operação, sendo sua aplicação exclusiva e restrita para o aprovado nesta Assembleia.

**7.2.** Todos os termos utilizados ou iniciados em letra maiúscula que não foram aqui definidos ou alterados tem o sentido a eles atribuído no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**8. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**8.1.** O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia. Assim, reforça que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha a incorrer em decorrência dos atos praticados, sem culpa ou dolo, em observância às decisões tomadas nesta Assembleia. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no instrumento de emissão e na legislação aplicável.



8.2. Emissora e o Agente Fiduciário informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, quanto ao eventual aumento de exposição ao risco de crédito e de liquidez dos CRI, em razão dos inadimplementos não pecuniários relacionados acima bem como em razão da alteração curva de amortização dos CRI, por meio da alteração do prazo de vencimento, que poderá alterar a duration da Emissão. Consignam, ainda, que não são responsáveis por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

6.4. Os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão da qualificação e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

6.5. A Emissora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia, com os interesses do Patrimônio Separado e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

6.6. Os termos em letras maiúsculas usados no Termo de Securitização, mas não definidos de outra forma nesta comunicação, terão os mesmos significados atribuídos a eles no Termo de Securitização.

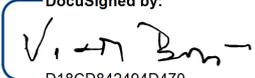
9. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a presente assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 19 de novembro de 2024.



(Página de assinaturas dos presentes na Assembleia Geral Extraordinária do Titular dos CRI da 50ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 19 de novembro de 2024.)

**Mesa:**

DocuSigned by:  
  
D18CD842494D470...  
**Nome:** Vitor Guimarães Bidetti  
**CPF:** 064.631.608-73  
*Presidente*

DocuSigned by:  
*Samantha Rodrigues da Silva de Oliveira*  
857E94A9416B451...  
**Nome:** Samantha Rodrigues da Silva de Oliveira  
**CPF:** 367.395.218-83  
*Secretária*

**Presentes:**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*Emissora*

DocuSigned by:  
*Barbara Raquel Martinez*  
B7B277D9B39A4F5...  
**Nome:** Barbara Raquel Moreira Martinez  
**CPF:** 382.161.108-12

DocuSigned by:  
*BERNARDO LOMBARDI GOMES PINTO*  
36F62BA76EBB493...  
**Nome:** Bernardo Lombardi Gomes Pinto  
**CPF:** 361.703.468-33

**VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*Agente Fiduciário*

DocuSigned by:  
*Rafael Toni Silva*  
6A8E299CFCBC4A5...  
**Nome:** Rafael Toni  
**CPF:** 383.115.638-70

DocuSigned by:  
*Jessica Scanavaque de Castro*  
A3C3AAED71DE4FE...  
**Nome:** Jessica Scanavaque de Castro  
**CPF:** 427.033.588-22

**PÁTRIA SPE LTDA.**  
*Devedora*

DocuSigned by:  
*Paulo Bagnoli de Arruda Cesar Filho*  
E3FA9179D7A64FC...  
**Nome:** Paulo Bagnoli de Arruda Cesar Filho  
**CPF:** 289.021.328-54  
**E-mail:** p.bagnoli@vivattiincorporadora.com.br



ANEXO I

**Lista de Presença da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.) realizada em 19 de novembro de 2024.**

**RB CAPITAL RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 35.689.733/0001-60 (Neste ato, representado por seu Gestor **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09):

DocuSigned by:

*Rafael Ohmachi*

19FB6DABFE9F462...

**Nome:** Rafael Ohmachi

**CPF:** 436.149.398-71

**E-mail:** rafael.ohmachi@rbcapitalam.com

Signed by:

*Lucas de Morais Silva*

3433DA2B9E5C44C...

**Nome:** Lucas de Morais Silva

**CPF:** 392.166.098-00

**E-mail:** lucas.demorais@rbasset.com

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI INTEGRAL BREI**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 40.011.251/0001-96 (Neste ato, representado por seu Gestor **BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.744.231/0001-14):

DocuSigned by:

*Vitor Bidetti*

D18CD842494D470...

**Nome:** Vitor Guimarães Bidetti

**CPF:** 064.631.608-73

**E-mail:** vitor.bidetti@brei.com.br



## ANEXO II

**À Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.) realizada em 19 de novembro de 2024.**

### *Novo fluxo de pagamentos da CCB*

<b>N</b>	<b>Data</b>	<b>Tai</b>	<b>Pagamento de Juros</b>
54	11/03/2024	0,00%	Incorporado
55	11/04/2024	0,00%	Incorporado
56	11/05/2024	0,00%	Incorporado
57	11/06/2024	0,00%	Incorporado
58	11/07/2024	0,00%	Incorporado
59	11/08/2024	0,00%	Incorporado
60	11/09/2024	0,00%	Incorporado
61	11/10/2024	0,00%	Incorporado
62	11/11/2024	0,00%	Incorporado
63	11/12/2024	0,00%	Incorporado
64	13/01/2025	0,00%	Incorporado
65	11/02/2025	0,00%	Incorporado
66	11/03/2025	100%	Sim

### *Novo fluxo de pagamentos dos CRI*

<b>N</b>	<b>Data de Aniversário</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Pagamento de Juros</b>
54	11/03/2024	13/03/2024	0,00%	Incorporado
55	11/04/2024	11/04/2024	0,00%	Incorporado
56	11/05/2024	13/05/2024	0,00%	Incorporado
57	11/06/2024	11/06/2024	0,00%	Incorporado
58	11/07/2024	11/07/2024	0,00%	Incorporado
59	11/08/2024	12/08/2024	0,00%	Incorporado
60	11/09/2024	11/09/2024	0,00%	Incorporado
61	11/10/2024	11/10/2024	0,00%	Incorporado
62	11/11/2024	11/11/2024	0,00%	Incorporado
63	11/12/2024	11/12/2024	0,00%	Incorporado
64	13/01/2025	11/01/2025	0,00%	Incorporado
65	11/02/2025	11/02/2025	0,00%	Incorporado
66	11/03/2025	11/03/2025	100%	Sim