## **Primeiro aditamento ao INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliários e Outras Avenças*” (“Aditamento”), as Partes:

**ITAÚ UNIBANCO S.A.,** instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, por sua filial com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1°, 2° e 3° (parte), 4° e 5° andares, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.° 60.701.190/4816-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Cedente”); e

**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 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária”, e em conjunto com o Cedente, “Partes”);

**CONSIDERANDO QUE:**

1. as Partes celebraram, em 3 de setembro de 2020, o “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), para servir de lastro para operação de securitização, conforme disposto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Cessionária e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (respectivamente, “Emissão dos CRI”, “Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”); e
2. em razão do procedimento de *Bookbuilding,* realizado pelo Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização) no âmbito da Emissão dos CRI, para verificar a demanda do mercado pelos CRI, bem como o (i) o Valor Nominal Unitário, (ii) o Valor Global da Série, respeitando o limite de R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), e (iii) a taxa da remuneração dos CRI, respeitado o limite de 6,30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento), o Contrato de Cessão deverá ser aditado para refletir a alteração no Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão);

Resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

**TERMOS DEFINIDOS**

* 1. As expressões utilizadas neste Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa terão o significado a elas atribuído no Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA SEGUNDA**

**ADITAMENTO**

* 1. Conforme previamente autorizado no Contrato de Cessão, o Cedente e a Cessionária decidiram alterar o Valor de Cessão, de modo que a Cláusula 2.3, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“2.3 Valor da Cessão: Os Créditos Imobiliários serão efetivamente cedidos e transferidos pelo Cedente à Cessionária na data em que ocorrer a transferência da CCI perante os sistemas eletrônicos da B3 (Segmento CETIP UTVM). Pela cessão dos Créditos Imobiliários a Cessionária pagará ao Cedente o valor de R$[●] ([●]) (“Valor da Cessão”), de forma proporcional, na medida em que os CRI forem integralizados.”*

* 1. [O Cedente e a Cessionária decidiram alterar a Cláusula 6.1.7, para refletir no novo valor de remuneração, que passa a vigorar com a seguinte redação:]

*“6.1.7 Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e, observado o procedimento estabelecido no subitem 6.1.1. acima, o Cedente deverá adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários, total ou parcialmente, conforme estabelecido no subitem 6.1.6, e ficará obrigado a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável (“Valor de Recompra”), o valor de recompra será calculado com base no saldo devedor atualizado acrescido de prêmio calculado na seguinte fórmula:*

$$P\_{n}=Máximo\left\{0,\left[\frac{\left(1+i\_{n}\right)^{\frac{Du}{365}}}{\left(1+Y\right)^{\frac{Du}{365}}}-1\right]×SDA\_{n}\right\}$$

*Onde:*

$P\_{n}$*: Valor do prêmio dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, que não poderá ser negativo.*

$i\_{n}$*: Juros Remuneratórios dos CRI.*

$Y$*: O maior valor entre uma taxa de de 2% (dois por cento) ao ano ou taxa de remuneração do Tesouro IPCA+ de duration inferior mais próximo ao duration remanescente das parcelas originalmente vincendas (em aberto) dos Créditos Imobiliários (“Tesouro IPCA”) acrescido linearmente de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.*

$SDA\_{n}$*: Saldo Devedor atualizado, calculado da seguinte forma:*

$$SDA\_{n}=\left[\sum\_{i=1}^{n}\frac{PMT\_{i}×C\_{n}}{\left(1+i\right)^{\frac{m\*30}{360}}}\right]×\left[\left(1+i\right)^{\frac{1}{12}}\right]^{\frac{dcp\_{pro rata}}{dct\_{pro rata}}}$$

*Onde:*

*SDAn = Saldo devedor atualizado, na data de cálculo;*

*PMTi = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;*

*i = [4,5000];*

*m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMTi, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;*

$dcp\_{pro rata}$ *= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo;*

$dct\_{pro rata}$ *= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário;*

$C\_{n}$ *= Para as PMTi devidas antes da próxima Data de Atualização, corresponde ao Fator C acumulado desde 01 de outubro de 2020 até a Data de Atualização imediatamente anterior. Para as PMTi devidas a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, corresponde ao Fator C acumulado desde 01 de outubro de 2020 até a data da Recompra.*

*Para fins deste Contrato de Cessão, considera-se: (a) “Data de Aniversário”, todo dia 1º de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 1º de outubro de 2020; (b) “Data de Atualização” todo o dia 1ª de outubro de cada ano; e (c) o “fator “C”” será obtido pela variação acumulada mensal do IPCA/IBGE pelo critério de dias corridos existentes entre o dia 01 de outubro de 2020 e a próxima Data de Aniversário ou entre as Datas de Aniversário dos CRI em cada mês, conforme o caso.”*

**CLÁUSULA TERCEIRA**

**REGISTRO DO ADITAMENTO**

* 1. O presente Aditamento será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes.

**CLÁUSULA QUARTA**

**RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

* 1. Todos os termos e condições do Contrato de Cessão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.
	2. Observados os ajustes expressamente acordados neste Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes no Contrato de Cessão, de modo que o Contrato de Cessão permanece integralmente vigente, ressalvado o disposto neste Aditamento, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelo Cedente e pela Cessionária em sua totalidade.
	3. A Cessionária e o Cedente, neste ato, expressamente ratificam e reafirmam todas as declarações e obrigações por elas assumidas nos termos do Contrato de Cessão, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

**CLÁUSULA QUINTA**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes do presente Aditamento, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
	2. A Cessionária e o Cedente declaram e reconhecem que o presente Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Aditamento, dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão), razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
	3. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, a Cessionária e o Cedente por si e seus sucessores.
	4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento ser julgado ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**CLÁUSULA SEXTA**

**FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

* 1. Este Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.
	2. 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 Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Aditamento, em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [●] de setembro de 2020.

*[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]*

*(Página de assinatura 1/2 do* *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliários e Outras Avenças*)

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Cargo: |  | Nome:Cargo: |

*(Página de assinatura 2/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliários e Outras Avenças)*

**ISEC SECURITIZADORA S.A**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Cargo: |  | Nome:Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:RG:CPF: |  | Nome:RG:CPF: |