



São Paulo, 05 de dezembro de 2022.

À

LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("Devedora")

CNPJ 34.840.996/0001-65

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, 23º andar, torre D, sala 18, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011

Att. Roberto Bochinno Ferrari

Via digital para ferrari@lyoncapital.com.br e nilton.bertuchi@lyoncapital.com.br

Com Cópia para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Via eletrônica para rinaldo@simplificpavarini.com.br
agentefiduciario@vortex.com.br

Via digital por e-mail

Via física postal

Ref.: "Instrumento Particular de Emissão da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Devedora .", celebrado em 11 de fevereiro de 2020 ("Escritura de Emissão de Debêntures" e "Debêntures") e à Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (nova denominação da Isec Securitizadora S.A.) ("Termo de Securitização", "Emissão e "CRI", respectivamente)

Prezados Senhores,

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (nova denominação da Isec Securitizadora S.A.), companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora") neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes infra signatários, na qualidade de Securitizadora da Emissão de CRI, vem por meio desta, **NOTIFICAR a Devedora**, com cópia ao Agente Fiduciário, nos termos adiante expostos:

1. A Devedora inadimpliu com seu dever pecuniário em relação pagamento de juros das Debêntures com vencimento em 17 de novembro de 2022, motivo pelo qual a Securitizadora, nos termos do disposto na cláusula 5.16.7 da Escritura de Emissão de Debêntures, utilizou o montante de R\$ 420.827,90 (quatrocentos e vinte mil e oitocentos e vinte e sete reais e noventa centavos) do Fundo de Reserva para efetuar o pagamento da referida obrigação pecuniária, sem que tenha havido – até o presente momento a recomposição do Fundo de Reserva. Diante deste fato, a Devedora incorre na hipótese de Evento de Inadimplemento que poderá acarretar no Vencimento Antecipado Não Automático da Escritura de Emissão de Debêntures, previsto nas Cláusulas 5.16.6. e 6.1.2. "iv" da Escritura de Emissão de Debêntures.

2. Ato contínuo, tornou-se conhecido pela Securitizadora que os Imóveis (conforme definidos na Alienação Fiduciária de Imóveis) possuem débitos inadimplidos de IPTU no montante de R\$ 975.082,08 (novecentos e setenta e cinco mil e oitenta e dois reais e oito centavos) (conforme Anexo I). Diante deste fato, a Devedora incorre na hipótese de Evento de Inadimplemento que poderá acarretar no Vencimento Antecipado Não Automático previsto na Cláusula 6.1.2. "iv" da Escritura de Emissão de Debêntures.



3. Adicionalmente, a Securitizadora verificou que todas as matrículas dos Imóveis possuem averbações premonitórias, conforme os ônus indicados na Av.27 da matrícula 115.383, na Av.16 da matrícula 101.340, na Av.18 da matrícula 101.464, na Av.19 da matrícula 101.840, na Av.18 da matrícula 101.676, na Av.22 da matrícula 101.538, e na Av.20 da matrícula 101.447, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP (“Averbações Premonitórias”), a respeito de dívidas condominiais inadimplidas no valor de R\$ 518.353,92 (quinhentos e dezoito mil e trezentos e cinquenta e três reais e noventa e dois centavos), as quais foram inclusive protestadas (Anexo II) (“Protestos”, incorrendo a Devedora na hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático previsto na Cláusula 6.1.2. “xiv” da Escritura de Emissão de Debêntures por conta da existência dos Protestos.

4. Diante dos fatos narrados acima, serve a presente para **NOTIFICAR** a Devedora para que:

- a) Proceda com a recomposição do Fundo de Reserva, mediante transferência do montante de R\$ 318.279,21 (trezentos e dezoito mil e duzentos e setenta e nove reais e vinte e um centavos) na Conta Centralizadora (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados desta data, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares do CRI;
- b) Proceda com a baixa das Averbações Premonitórias no prazo de até 10 (dois) Dias Úteis contados desta data, sob pena de declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares do CRI; e
- c) Proceda com a baixa dos Protestos no prazo de até 10 (dois) Dias Úteis contados desta data, sob pena de declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares do CRI.

5. Insta salientar que as Debêntures e a Emissão de CRI contemplam as garantias de Alienação Fiduciária de Ações e Alienação Fiduciária de Imóveis (“Garantias”), portanto, o não cumprimento das obrigações acima pela **Devedora**, poderá ensejar as medidas administrativas e/ou judiciais para a execução, cobrança e a excussão das Garantias .

Sendo o que nos cumpria ao momento, subscrevemos.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



ANEXO I – DÉBITOS DE IPTU
(documentos na próxima página)

SQL: 085.654.0030-1

Endereço: AV JURUBATUBA , 73 CONJ 61 E VG - CEP: 04583-912

IPTU - Exercício: 2022

DAMSP	Parcela	NL	Vencimento	Valores		Situação
				Lançado	Atualizado	
	1	1	09/02/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	2	1	09/03/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	3	1	09/04/2022	R\$14.368,32	R\$18.607,56	Parcela em Aberto
	4	1	09/05/2022	R\$14.368,32	R\$18.276,44	Parcela em Aberto
	5	1	09/06/2022	R\$14.368,32	R\$18.104,03	Parcela em Aberto
	6	1	09/07/2022	R\$14.368,32	R\$17.931,62	Parcela em Aberto
	7	1	09/08/2022	R\$14.368,32	R\$17.759,21	Parcela em Aberto
	8	1	09/09/2022	R\$14.368,32	R\$17.586,80	Parcela em Aberto
	9	1	09/10/2022	R\$14.368,32	R\$16.331,59	Parcela em Aberto
	10	1	09/11/2022	R\$14.368,32	R\$14.700,19	Parcela em Aberto

NL=Notificação de Lançamento PU=Parcela Única

Valor devido atualizado para exercício 2022: **R\$139.297,44**

SQL: 085.654.0028-1

Endereço: AV JURUBATUBA , 73 CONJ 41 E VG - CEP: 04583-912

IPTU - Exercício: 2022

DAMSP	Parcela	NL	Vencimento	Valores		Situação
				Lançado	Atualizado	
	1	1	09/02/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	2	1	09/03/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	3	1	09/04/2022	R\$14.368,32	R\$18.607,56	Parcela em Aberto
	4	1	09/05/2022	R\$14.368,32	R\$18.276,44	Parcela em Aberto
	5	1	09/06/2022	R\$14.368,32	R\$18.104,03	Parcela em Aberto
	6	1	09/07/2022	R\$14.368,32	R\$17.931,62	Parcela em Aberto
	7	1	09/08/2022	R\$14.368,32	R\$17.759,21	Parcela em Aberto
	8	1	09/09/2022	R\$14.368,32	R\$17.586,80	Parcela em Aberto
	9	1	09/10/2022	R\$14.368,32	R\$16.331,59	Parcela em Aberto
	10	1	09/11/2022	R\$14.368,32	R\$14.700,19	Parcela em Aberto

NL=Notificação de Lançamento PU=Parcela Única

Valor devido atualizado para exercício 2022: **R\$139.297,44**

SQL: 085.654.0031-1

Endereço: AV JURUBATUBA , 73 CONJ 71 E V6 - CEP: 04583-912

IPTU - Exercício: 2022

DAMSP	Parcela	NL	Vencimento	Valores		Situação
				Lançado	Atualizado	
	1	1	09/02/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	2	1	09/03/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	3	1	09/04/2022	R\$14.368,32	R\$18.607,56	Parcela em Aberto
	4	1	09/05/2022	R\$14.368,32	R\$18.276,44	Parcela em Aberto
	5	1	09/06/2022	R\$14.368,32	R\$18.104,03	Parcela em Aberto
	6	1	09/07/2022	R\$14.368,32	R\$17.931,62	Parcela em Aberto
	7	1	09/08/2022	R\$14.368,32	R\$17.759,21	Parcela em Aberto
	8	1	09/09/2022	R\$14.368,32	R\$17.586,80	Parcela em Aberto
	9	1	09/10/2022	R\$14.368,32	R\$16.331,59	Parcela em Aberto
	10	1	09/11/2022	R\$14.368,32	R\$14.700,19	Parcela em Aberto

NL=Notificação de Lançamento PU=Parcela Única

Valor devido atualizado para exercício 2022: **R\$139.297,44**

SQL: 085.654.0025-5

Endereço: AV JURUBATUBA , 73 CJ11 VG222 A 227 - CEP: 04583-912

IPTU - Exercício: 2022

DAMSP	Parcela	NL	Vencimento	Valores		Situação
				Lançado	Atualizado	
	1	1	09/02/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	2	1	09/03/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	3	1	09/04/2022	R\$14.368,32	R\$18.607,56	Parcela em Aberto
	4	1	09/05/2022	R\$14.368,32	R\$18.276,44	Parcela em Aberto
	5	1	09/06/2022	R\$14.368,32	R\$18.104,03	Parcela em Aberto
	6	1	09/07/2022	R\$14.368,32	R\$17.931,62	Parcela em Aberto
	7	1	09/08/2022	R\$14.368,32	R\$17.759,21	Parcela em Aberto
	8	1	09/09/2022	R\$14.368,32	R\$17.586,80	Parcela em Aberto
	9	1	09/10/2022	R\$14.368,32	R\$16.331,59	Parcela em Aberto
	10	1	09/11/2022	R\$14.368,32	R\$14.700,19	Parcela em Aberto

NL=Notificação de Lançamento PU=Parcela Única

Valor devido atualizado para exercício 2022: **R\$139.297,44**

SQL:

085.654.0029-8

Endereço:

AV JURUBATUBA , 73 CONJ 51 E VG - CEP: 04583-912

IPTU - Exercício: 2022

DAMSP	Parcela	NL	Vencimento	Valores		Situação
				Lançado	Atualizado	
	1	1	09/02/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	2	1	09/03/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	3	1	09/04/2022	R\$14.368,32	R\$18.607,56	Parcela em Aberto
	4	1	09/05/2022	R\$14.368,32	R\$18.276,44	Parcela em Aberto
	5	1	09/06/2022	R\$14.368,32	R\$18.104,03	Parcela em Aberto
	6	1	09/07/2022	R\$14.368,32	R\$17.931,62	Parcela em Aberto
	7	1	09/08/2022	R\$14.368,32	R\$17.759,21	Parcela em Aberto
	8	1	09/09/2022	R\$14.368,32	R\$17.586,80	Parcela em Aberto
	9	1	09/10/2022	R\$14.368,32	R\$16.331,59	Parcela em Aberto
	10	1	09/11/2022	R\$14.368,32	R\$14.700,19	Parcela em Aberto

NL=Notificação de Lançamento PU=Parcela Única

Valor devido atualizado para exercício 2022: **R\$139.297,44**

SQL: 085.654.0032-8

Endereço: AV JURUBATUBA , 73 CONJ 81 E VG - CEP: 04583-912

IPTU - Exercício: 2022

DAMSP	Parcela	NL	Vencimento	Valores		Situação
				Lançado	Atualizado	
	1	1	09/02/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	2	1	09/03/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	3	1	09/04/2022	R\$14.368,32	R\$18.607,56	Parcela em Aberto
	4	1	09/05/2022	R\$14.368,32	R\$18.276,44	Parcela em Aberto
	5	1	09/06/2022	R\$14.368,32	R\$18.104,03	Parcela em Aberto
	6	1	09/07/2022	R\$14.368,32	R\$17.931,62	Parcela em Aberto
	7	1	09/08/2022	R\$14.368,32	R\$17.759,21	Parcela em Aberto
	8	1	09/09/2022	R\$14.368,32	R\$17.586,80	Parcela em Aberto
	9	1	09/10/2022	R\$14.368,32	R\$16.331,59	Parcela em Aberto
	10	1	09/11/2022	R\$14.368,32	R\$14.700,19	Parcela em Aberto

NL=Notificação de Lançamento PU=Parcela Única

Valor devido atualizado para exercício 2022: **R\$139.297,44**

SQL:

085.654.0027-1

Endereço:

AV JURUBATUBA , 73 CONJ 31 E VG - CEP: 04583-912

IPTU - Exercício: 2022

DAMSP	Parcela	NL	Vencimento	Valores		Situação
				Lançado	Atualizado	
	1	1	09/02/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	2	1	09/03/2022	R\$14.368,32		Parcela Quitada
	3	1	09/04/2022	R\$14.368,32	R\$18.607,56	Parcela em Aberto
	4	1	09/05/2022	R\$14.368,32	R\$18.276,44	Parcela em Aberto
	5	1	09/06/2022	R\$14.368,32	R\$18.104,03	Parcela em Aberto
	6	1	09/07/2022	R\$14.368,32	R\$17.931,62	Parcela em Aberto
	7	1	09/08/2022	R\$14.368,32	R\$17.759,21	Parcela em Aberto
	8	1	09/09/2022	R\$14.368,32	R\$17.586,80	Parcela em Aberto
	9	1	09/10/2022	R\$14.368,32	R\$16.331,59	Parcela em Aberto
	10	1	09/11/2022	R\$14.368,32	R\$14.700,19	Parcela em Aberto

NL=Notificação de Lançamento PU=Parcela Única

Valor devido atualizado para exercício 2022: R\$139.297,44

Fechar



ANEXO II – PROTESTOS
(documentos na próxima página)

4

4º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO PAULO - SP

AVENIDA BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, 319 - BELA VISTA - SÃO PAULO/SP

TIPO	LIVRO	FOLHA
G	11048	239
TIPO DO PROTESTO		
COMUM		



400006255410

INSTRUMENTO DE PROTESTO

O 4º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, A PEDIDO DO PORTADOR LAVRA O PROTESTO DO DOCUMENTO ABAIXO DESCRITO, QUE FAZ PARTE INTEGRANTE DO PRESENTE E CUJA CÓPIA FICA ARQUIVADA NESTE TABELIÃO.

DATA DA DISTRIBUIÇÃO	NÚMERO E DATA DO PROTOCOLO	MOTIVO DO PROTESTO	TIPO DE DOCUMENTO	
29/07/2022	0935 - 01/08/2022	Falta de Pagamento	ENCARGOS CONDOMINIAIS	
DOCUMENTO	EMIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR DO DOCUMENTO	VALOR PROTESTADO
SN	15/04/2022	10/05/2022	R\$497.650,65	R\$518.353,92
ENDOSSO				
VALOR POR EXTENSO:	QUINHENTOS * E * DEZOITO * MIL * E * TREZENTOS * E * CINQUENTA * E * TRÊS * REAIS * E * NOVENTA * E * DOIS * CENTAVOS * * * *			SEM ENDOSSO
APRESENTANTE: CONDOMINIO EDIFICIO MORUMBI PLAZA BLOCO AEB CNPJ 55.795.314/0001-10				
ENDEREÇO: AVENIDA JURUBATUBA, 73 - VILA CORDEIRO SAO PAULO/SP				
SACADOR: CONDOMINIO EDIFICIO MORUMBI PLAZA BLOCO AEB CNPJ 55.795.314/0001-10				
ENDEREÇO: AVENIDA JURUBATUBA, 73 - VILA CORDEIRO - SAO PAULO - SP				
DEVEDOR(ES)				
LI INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - CNPJ 34.840.996/0001-65 AV PRE JUSCELINO KUBITSCHKE, 2041 T.D 23AND - VILA NOVA CONCEICAO CEP:04543-011 SAO PAULO/SP CERTIFICA QUE INTIMOU O RESPONSÁVEL POR MEIO DE EDITAL PUBLICADO PELO JORNAL ELETRÔNICO "JORNAL DO PROTESTO" E FIXADO NO LOCAL DE COSTUME.				
NADA DECLAROU.				
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: PROTESTO LAVRADO FORA DO TRÍDUO POR NÃO TER SIDO POSSÍVEL A INTIMAÇÃO EM TEMPO HÁBIL.				
 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: https://selodigital.tjsp.jus.br Selo digital 1135485CC0000935010822226		O referido é verdade e dou fe. SAO PAULO, 09 DE AGOSTO DE 2022. Marcos Roberto Schiavo Digitally signed by Marcos Roberto Schiavo Date: 10/08/2022 09:32:26 Reason: 4º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO PAULO - SP Location: BRASIL		
EVENTUAIS AVERBAÇÕES CONSTAM NO VERSO				
As custas, os emolumentos e demais despesas relativas a este protesto, serão devidos e cobrados do interessado por ocasião do cancelamento do protesto, com base nos valores da faixa de referência da tabela em vigor na data em que tal fato ocorrer (item 06 alínea "b", das notas explicativas da tabela IV dos Tabelionatos de Protesto Lei Estadual nº 11.331/ 26/12/2002). FAIXA DE REFERÊNCIA Nº 26				
Para obter o valor das custas de cancelamento, acesse https://www.quartoprotestossp.com.br				