

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

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

EXTO PLANO 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, 1º andar, sala 10, CEP 05533-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 20.383.371/0001-07, 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 13 de setembro 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) 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, conseqüentemente 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");

- (iii) 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, conseqüentemente, 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
- (iv) as Partes desejam celebrar o presente Primeiro 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 Primeiro Aditamento, de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. Para os fins deste Primeiro 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 "(ii)" e "(iii)" acima, este Primeiro 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 “(ii)” e “(iii)” 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 Primeiro Aditamento à margem do registro do Contrato de Alienação Fiduciária no cartório de registro de imóveis competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de assinatura deste Primeiro 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 registro de imóveis competente, desde que a prenotação permaneça válida.

CLÁUSULA QUINTA- RATIFICAÇÃO

5.1. As partes declaram que, ressalvadas as alterações constantes do presente Primeiro 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 Primeiro 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 Primeiro Aditamento.

6.2. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Primeiro 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 Primeiro 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 Primeiro 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 Primeiro 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 PLANO 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 - 1º Adit AF Plano pdf

Código do documento 07c76cd4-6669-4d97-a957-f80974cfc87



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, 15:16:58

Documento 07c76cd4-6669-4d97-a957-f80974cfc87 **criado** por ROGERIO PADUA NAKANO (fe47ae61-78e0-47b9-921b-128eceb2dfb5). Email:assinaturaeletronica@lrng.com.br. - DATE_ATOM: 2024-01-05T15:16:58-03:00

05 Jan 2024, 15:19:06

Assinaturas **iniciadas** por ROGERIO PADUA NAKANO (fe47ae61-78e0-47b9-921b-128eceb2dfb5). Email: assinaturaeletronica@lrng.com.br. - DATE_ATOM: 2024-01-05T15:19:06-03:00

05 Jan 2024, 15:36:26

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: 7686). 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: 2024-01-05T15:36:26-03:00

05 Jan 2024, 16:19:54

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: 56854). 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: 2024-01-05T16:19:54-03:00

05 Jan 2024, 16:20:32

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: 16406). 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: 2024-01-05T16:20:32-03:00

08 Jan 2024, 09:40:28

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: 41592). 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: 2024-01-08T09:40:28-03:00

08 Jan 2024, 14:51:51

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: 54484). 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: 2024-01-08T14:51:51-03:00

10 Jan 2024, 16:45:39

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: 27880). 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: 2024-01-10T16:45:39-03:00

11 Jan 2024, 11:47:31

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: 25108). 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: 2024-01-11T11:47:31-03:00

Hash do documento original

(SHA256):fe8b50e478d3c88ed5df97fc7feb4689ac01481cb8426eb3ecbeb0f6d5ded6b0

(SHA512):f8d58c85f3c16d20130285759bd0e8113551b5098f798daab9b64b5de4fab135b90a689e98b4a8a6d0e12a872a843c056c89f3ade93d5153f00ec4be12803250



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

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign