

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

I – PARTES

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

EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415,2º andar, sala 56, CEP 05533-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 15.772.438/0001-65, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("SPE Iris");

EXTO ANIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415,2º andar, sala 55, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.772.410/0001-28, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("SPE Anis", em conjunto com a SPE Iris, "Fiduciantes");

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) o Contrato de Alienação Fiduciária foi prenotado para registro perante o 11º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de RGI") sob o nº 1.386.674 em 03 de dezembro de 2021;
- (iii) 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, consequentemente 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")

- (iv) 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, consequentemente, 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
- (v) as Partes desejam celebrar o presente Segundo 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 Segundo Aditamento, de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. Para os fins deste Segundo 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 “(iv)” e “(v)” acima, este Segundo Aditamento tem por objeto a alteração de determinadas disposições, a fim de alterar a Cláusula 3.7.3 e os imóveis objeto das garantias descritas no Contrato de Alienação Fiduciária, especificamente, acrescentar à alienação fiduciária os Novos Imóveis, ou seja: 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.

CLÁUSULA TERCEIRA – ADITAMENTOS E MODIFICAÇÕES

3.1. Em razão das deliberações da AGT – 03/23 e AGT – 12/23, descritas no considerando “(iv)” e “(v)” acima, as Partes resolvem alterar os seguintes dispositivos do Contrato de Alienação Fiduciária: (a) a Cláusula 3.7.3; (b) o Anexo II; e (c) o Anexo IV, que passarão 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."

"ANEXO II

PERCENTUAL GARANTIDO

#	Município	Nº de Matrícula	Percentual Garantido	Valor do Imóvel para fins do Contrato
1	São Paulo	465.327	1,55%	R\$ 852.501,44
2	São Paulo	465.328	1,55%	R\$ 852.501,44
3	São Paulo	465.329	1,55%	R\$ 852.501,44
4	São Paulo	465.331	1,55%	R\$ 852.501,44
5	São Paulo	465.335	1,55%	R\$ 852.501,44
6	São Paulo	465.336	1,55%	R\$ 852.501,44
7	São Paulo	465.339	1,55%	R\$ 852.501,44
8	São Paulo	465.340	1,55%	R\$ 852.501,44
9	São Paulo	465.341	1,55%	R\$ 852.501,44
10	São Paulo	465.343	1,55%	R\$ 852.501,44
11	São Paulo	465.344	1,55%	R\$ 852.501,44
12	São Paulo	465.345	1,55%	R\$ 852.501,44
13	São Paulo	465.347	2,98%	R\$ 1.637.424,93
14	São Paulo	465.292	1,55%	R\$ 852.501,44
15	São Paulo	465.306	1,55%	R\$ 852.501,44
16	São Paulo	465.314	1,55%	R\$ 852.501,44
17	São Paulo	465.316	1,55%	R\$ 852.501,44
18	São Paulo	465.318	1,55%	R\$ 852.501,44
19	São Paulo	465.322	1,55%	R\$ 852.501,44
20	São Paulo	465.324	1,55%	R\$ 852.501,44
21	São Paulo	451.962	0,74%	R\$ 409.074,64
22	São Paulo	451.994	0,74%	R\$ 409.074,64
23	São Paulo	451.998	1,23%	R\$ 677.004,10
24	São Paulo	451.971	0,74%	R\$ 409.074,64
25	São Paulo	451.991	0,74%	R\$ 409.074,64

"ANEXO IV"

NOVOS IMÓVEIS PRÉ-APROVADOS

Empreendimento	Tipo	Unidade	Área Priv. (m²)	Vagas	Preço/m² Tabela	Preço Unid Tabela	Preço/m² CRI (Garantia)	Preço Unid CRI (Garantia)
Total Substituição			0 m²			R\$ 0,00		R\$ 0,00

3.1.1. Tendo em vista as alterações ora promovidas, as Partes decidem também atualizar o Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária que, a partir da presente data, passará a vigorar com o conteúdo descrito no Anexo A deste Segundo Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1. As Fiduciantes se obrigam a averbar o presente Segundo Aditamento à margem do registro do Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de RGI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de assinatura deste Segundo 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 RGI, desde que a prenotação permaneça válida.

CLÁUSULA QUINTA- RATIFICAÇÃO

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

6.2. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Segundo 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 Segundo 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 Segundo 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 Segundo 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 IRIS 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

EXTO ANIS 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

**ANEXO A – NOVA REDAÇÃO DO ANEXO I AO CONTRATO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

ANEXO I

CERTIDÕES DE MATRÍCULAS ATUALIZADAS DOS IMÓVEIS

(matrículas seguem nas páginas seguintes)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

LRNG05012024 - CRI Exto - 2º Adit AF Iris-Anis pdf

Código do documento cecf896f-a14d-4e6b-8e4f-280489adb1fb



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, 14:58:47

Documento cecf896f-a14d-4e6b-8e4f-280489adb1fb **criado** por ROGERIO PADUA NAKANO (fe47ae61-78e0-47b9-921b-128eceb2dfb5). Email:assinaturaeletronica@lrng.com.br. - DATE_ATOM: 2024-01-05T14:58:47-03:00

05 Jan 2024, 15:03:07

Assinaturas **iniciadas** por ROGERIO PADUA NAKANO (fe47ae61-78e0-47b9-921b-128eceb2dfb5). Email:assinaturaeletronica@lrng.com.br. - DATE_ATOM: 2024-01-05T15:03:07-03:00

05 Jan 2024, 15:35:58

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: 18290). 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: 2024-01-05T15:35:58-03:00

05 Jan 2024, 16:14:02

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: 19676). 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: 2024-01-05T16:14:02-03:00

05 Jan 2024, 16:18:25

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: 36064). 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: 2024-01-05T16:18:25-03:00

08 Jan 2024, 14:53:18

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: 48102). 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: 2024-01-08T14:53:18-03:00

09 Jan 2024, 19:19:13

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: 16716). 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: 2024-01-09T19:19:13-03:00

10 Jan 2024, 16:47:18

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: 16434). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC ONLINE RFB v5,OU=A1,CN=TILO DE MATOS:28019602844. - DATE_ATOM: 2024-01-10T16:47:18-03:00

11 Jan 2024, 11:45:20

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: 34152). 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: 2024-01-11T11:45:20-03:00

Hash do documento original

(SHA256):37b5d93d4559088996bc859fa4f491a04a4560c51232b641256e743288afec67

(SHA512):62d63b55b0e643d04cfd6c8c4923d597f3766179a531199526e72774b0904a6b904b43eb04db78c1bd86c2b0df44fc4dbc77baf3ff0932147d95a8908920a4f2

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



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign