

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

APOGEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 07.984.072/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cedente" ou "Devedora");

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), 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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora").

Cedente e Cessionária, em conjunto denominadas "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

a) em 08 de julho de 2021, a Cedente emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credor Original"), a "Cédula de Crédito Bancário n.º 51500044-2 – Financiamento Imobiliário" ("CCB"), no valor principal de até R\$80.000.000,00 ("Valor Principal"), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04"), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente à construção e/ou desenvolvimento do empreendimento denominado "Empreendimento Cyano", localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lúcio Costa, depois do nº 4216, CEP 22620-172, Jacarepaguá, cuja incorporação encontra-se registrada no R. 27 do Registro Anterior, nº 14.753 e transportada à Av. 05 da Matrícula nº 454.655, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 25 de janeiro de 2010 ("Empreendimento Imobiliário");

b) a Cedente, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor do Credor Original o valor do financiamento imobiliário, acrescido da Remuneração (conforme definida na CCB), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais

como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários");

c) nesta data, o Credor Original cedeu os Créditos Imobiliários à Cessionária, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado entre o Credor Original, a Cessionária e a Cedente e, na qualidade de avalista, a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07 ("Avalista" e "Contrato de Cessão", respectivamente), sendo que, como condição da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, o Cedente se comprometeu a constituir, em favor da Cessionária, dentre outras garantias, esta Cessão Fiduciária (conforme abaixo definida), para assegurar o pagamento e cumprimento integral dos Créditos Imobiliários;

d) a Cessionária emitiu, nesta data, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI");

e) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

f) a Cessionária pretende vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª série da 4ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado, nesta data, entre a Cessionária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente);

g) os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação,

nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476" e "Oferta Restrita", respectivamente), estando, portanto, a distribuição automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 ("Operação de Securitização"), nos termos dispostos no "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", a ser celebrado, nesta data, entre a Cessionária, a Avalista e o Cedente ("Contrato de Distribuição");

h) Para fins deste Contrato, o termo "Documentos da Operação" significa, em conjunto: **(i)** a CCB; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** este Contrato de Cessão Fiduciária; **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Contrato de Cessão); **(vi)** o Contrato de Monitoramento (conforme definido abaixo); **(vii)** o Termo de Securitização; **(viii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Contrato de Cessão); **(ix)** o Contrato de Distribuição; **(x)** o "*Instrumento Particular de Prestação de Serviços*", a ser celebrado entre a **CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.022.658/0001-43, a Cessionária e a Cedente; e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

i) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Objeto. Observados os termos e condições deste Contrato, e nos termos do artigo 66-B, da Lei 4.728/65, com a redação dada pela Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento da seguintes obrigações: (i) pagamento da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e

demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes na CCB, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI ("Obrigações Garantidas") e sem prejuízo das demais Garantias (conforme definidas e previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação), a Cedente, cede fiduciariamente e promete ceder fiduciariamente à Cessionária, a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos seguintes direitos ("Créditos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente):

(i) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes da venda das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário ("Imóveis Vendidos"), por meio de cada "*Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos*" ("Contratos Imobiliários") entre a Cedente e os promitentes adquirentes, conforme descritos no Anexo I a este Contrato ("Adquirentes") celebrados até a presente data, o que inclui o pagamento de todos os valores decorrentes de tais vendas, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos ("Direitos Creditórios" e "Imóveis Comercializados", respectivamente);

(ii) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, decorrentes da alienação das futuras unidades autônomas indicadas no Anexo II deste Contrato ("Unidades Autônomas em Estoque"), incluindo as vendas realizadas à vista, a prazo ou por meio de financiamento aos adquirentes, conforme previsto no respectivo Contrato Imobiliário a ser celebrado ("Novos Direitos Creditórios"); e

(iii) a promessa de cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes de eventuais distratos relativos aos Contratos Imobiliários e eventual venda posterior da unidade objeto do distrato, observada a cláusula 1.7 abaixo ("Direitos Creditórios Distratos", e, em conjunto com os Direitos Creditórios e os Novos Direitos Creditórios, após a sua devida constituição, os "Créditos Cedidos Fiduciariamente").

1.2. Em decorrência da garantia real a ser constituída nos termos deste Contrato, todos os Créditos Cedidos Fiduciariamente ficam e ficarão vinculados ao cumprimento das

Obrigações Garantidas, de forma irrevogável e irretroatável, até o integral pagamento ou cumprimento das Obrigações Garantidas.

1.3. Até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente não poderá realizar qualquer tipo de negócio tendo por objeto, direta ou indiretamente, os Créditos Cedidos Fiduciariamente.

1.4. Fica acordado entre as Partes que a Cedente, no âmbito da Operação de Securitização, está autorizada a alienar as Unidades Autônomas em Estoque, apenas e tão somente para os fins de cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de cada novo Contrato Imobiliário, sendo certo que, em cada novo Contrato Imobiliário, deverá constar disposição no sentido de que (a) todos os direitos creditórios decorrentes de cada novo Contrato Imobiliário poderão ser cedidos fiduciariamente à Cessionária e (b) todos os direitos creditórios decorrentes de cada novo Contrato Imobiliário serão, após a constituição da cessão fiduciária acima mencionada direcionados, exclusivamente, para a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 3.1.2 abaixo.

1.5. A Cedente declara e garante à Cessionária ser, nesta data, a única e legítima proprietária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

1.6. Registro deste Contrato. A Cedente se obriga a realizar, às suas expensas, o registro do presente Contrato, e seus eventuais aditamentos, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo e da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro ("Cartórios"), em até 15 (quinze) dias contados a partir da data de assinatura, com exceção do Aditamento à Cessão Fiduciária que deverá observar os termos e prazos previstos na Cláusula 1.7 abaixo. Uma via original devidamente registrada deste Contrato e seus eventuais aditamentos deverá ser encaminhada pela Cedente à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (quinze) Dias Úteis da obtenção dos registros.

1.7 Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária. Para formalizar a cessão fiduciária dos Novos Direitos Creditórios, a exclusão ou substituição dos Contratos Imobiliários e/ou a inclusão dos Direitos Creditórios Distratos, a Cedente se obriga a, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento de solicitação por parte da Cessionária, independentemente de aprovação dos titulares de CRI em assembleia geral, em periodicidade, no mínimo, trimestral, providenciar a celebração e o registro perante os Cartórios de cada "*Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", nos moldes constantes do Anexo III deste Contrato ("Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária"), sendo certo que, a partir da assinatura do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, os Novos Direitos Creditórios

passarão, imediatamente, a integrar a definição de "Créditos Cedidos Fiduciariamente" para todos os fins deste Contrato. Uma via original devidamente assinada e registrada, de cada Temo de Cessão, deverá ser encaminhada pela Cedente à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis da obtenção dos registros.

1.7.1 Para tanto, a Cedente se obriga a enviar para Cessionária, trimestralmente até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do referido trimestre, (i) a relação dos Novos Direitos Creditórios, Direitos Creditórios Distratos e/ou dos Direitos Creditórios substituídos ou excluídos que deverão constar no respectivo Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) a cópia digital cada novo Contrato Imobiliário a ser formalizado com o respectivo Adquirentes. A obrigação prevista nesta cláusula será considerada cumprida caso, dentro do prazo acima estabelecido, a Cessionária receba as informações e documentos indicados nos itens (i) e (ii) do Agente de Monitoramento.

1.7.2. Verificada qualquer hipótese de utilização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para quitação das Obrigações Garantidas, elencada na Cláusula Sétima abaixo, independentemente do prazo estipulado na cláusula 1.9 acima, a Cedente deverá emitir (i) novo Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, objetivando manter a relação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente atualizada; ou (ii) declaração informando que o último Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária emitido permanece inalterado, conforme o caso.

1.7.3 Na hipótese de inexistência de Novos Direitos Creditórios a cada 3 (três) meses, as Cedentes estarão desobrigadas a celebrar o Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devendo encaminhar declaração à Cessionária, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do referido mês, informando a inexistência de Novos Direitos Creditórios para o período em referência.

1.8. Sem prejuízo do disposto na cláusula 1.7.1 acima, fica desde já acordado entre as Partes que, o relatório emitido pelo Agente de Monitoramento atualizado a pedido da Cessionária, será considerado válido para todos os fins de direitos como forma de comprovação válida dos créditos que se encontram vinculados a presente garantia.

1.9 A transferência da titularidade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pela Cedente à Cessionária, operar-se-á (i) em relação aos Direitos Creditórios, nesta data; e (ii) em relação aos Novos Direitos Creditórios e aos Direitos Creditórios Distratos, nas datas de assinatura dos respectivos contratos e, conseqüentemente, a assinatura do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária; e subsistirá até a quitação total das Obrigações Garantidas.

1.9.1 O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária.

1.10 Cessão dos Contratos Imobiliários pelos Adquirentes. Caso qualquer adquirente (sejam aqueles indicados no Anexo I ou futuros adquirentes) tenha a intenção de ceder os direitos e obrigações decorrentes do respectivo Contrato Imobiliário para terceiros, a Cedente, neste ato, compromete-se a enviar comunicação escrita à Cessionária, com cópia ao Agente de Monitoramento, contendo informações pertinentes à análise financeira do novo adquirente, a ser realizada pela respectiva Cedente, às suas expensas, acompanhadas de declaração atestando ser o terceiro apto a assumir as obrigações financeiras decorrentes do Contrato Imobiliário cuja cessão de obrigações e direitos se pretende realizar. Ato contínuo, a alteração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para refletir a cessão dos direitos e obrigações será formalizada por meio da celebração do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, independentemente de aprovação dos titulares de CRI em assembleia geral.

1.11. Procuração. A Cedente nomeia a Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, como sua procuradora, com poderes **(i)** para representar a Cedente "*em causa própria*", nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição de Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou da modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de cada Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, observado o presente Contrato; **(ii)** para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da presente Cessão Fiduciária, incluindo, mas não limitado a, representação da Cedente na assinatura e averbação de cada Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios e/ou de outros documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da promessa de Cessão Fiduciária, e **(iii)** para tomar qualquer medida com relação à utilização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para o pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato, incluindo todos os poderes necessários para a excussão da presente garantia, vedado o seu substabelecimento. A Cedente concorda em assinar e entregar à Cessionária a procuração de modelo previsto no Anexo IV ("Procuração"), bem como a qualquer sucessor seu, para assegurar que tal sucessor tenha poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente Instrumento, inclusive em caso de excussão da presente garantia. O mandato ora outorgado à Cessionária é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

1.11.1. As Cedente se obrigam a manter a Procuração válida e vigente até a integral liquidação dos CRI.

1.12. Conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, e na forma prevista na Cláusula Quinta, a Cessionária poderá utilizar os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, abaixo definida, oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, para o pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos neste Contrato, ou para Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos da CCB, sem a necessidade de autorização prévia e expressa da Cedente ou dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

1.13 A cessão e promessa de Cessão Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, é desde já reconhecida pelas Partes, de boa fé e com conhecimento sobre a estrutura da garantia real objeto desta Cessão Fiduciária, como existente, válida, exequível e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.14. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Cedente obriga-se a adotar todas as medidas e providências a fim de assegurar que a garantia ora constituída, com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja mantida sempre existente, válida e eficaz.

1.15. Para fins do disposto neste Contrato, entende-se como "Dia(s) Útil(eis)" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. O presente Contrato destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas descritas e caracterizadas acima. Para fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), e do artigo 18 da Lei 9.514/97, as Partes convencionam que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas na cláusula abaixo, sem prejuízo do detalhamento contido na CCB, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e no Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas.

a) Valor do principal: R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);

b) Data de emissão da CCB: 08 de julho de 2021;

c) Prazo: 42 (quarenta e dois) meses, contados a partir da data de emissão da CCB;

d) Data de Vencimento: 20 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento");

- e) Cronograma de Amortização da CCB:** A amortização do Valor Principal da CCB será realizada em parcelas mensais e consecutivas, nos termos do Anexo I da CCB, observada o período de carência de 24 (vinte e quatro meses) contados da Data de Emissão (conforme definida na CCB);
- f) Atualização Monetária:** não há;
- g) Juros Remuneratórios:** juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Primeira Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento;
- h) Data de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, sendo a primeira parcela devida no dia 20 de julho de 2021 e as demais de acordo com o cronograma constante do Anexo I da CCB, até a Data de Vencimento;
- i) Encargos Moratórios:** multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro-rata dia*, se necessário, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Devedora; e
- j) Local de Pagamento:** São Paulo, SP.

CLÁUSULA TERCEIRA – NOTIFICAÇÃO DOS ADQUIRENTES E ARRECADAÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

3.1. Notificação dos Adquirentes. Para fins de cumprimento ao disposto no artigo 290 do Código Civil, a Cedente notificará cada um dos Adquirentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente acerca da Cessão Fiduciária, por meio do envio de notificação com Aviso de Recebimento (“AR”) nos termos do Anexo V ao presente Contrato, informando sobre a constituição da presente Cessão Fiduciária, até a data de liquidação dos CRI, sendo certo que a comprovação de referida notificação deverá ser feita através do envio do AR devidamente assinado por cada Adquirente (ou pelo receptor da correlata correspondência) à Cessionária em até 30 (trinta) corridos contados da presente data e uma cópia enviada ao Agente Fiduciário no mesmo prazo.

3.1.1 Adicionalmente, a Cedente deverá providenciar a notificação dos adquirentes acerca da presente Cessão Fiduciária no ato da celebração de cada novo Contrato Imobiliário,

mediante a inclusão de cláusula expressa neste sentido no respectivo Contrato Imobiliário, nos termos previstos abaixo:

"CLÁUSULA [•]:

*O comprador possui conhecimento de que os direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário e deste contrato serão cedidos fiduciariamente, em favor da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securizadora"). Nesse sentido, todos e quaisquer pagamentos originados deste contrato devem ser realizado diretamente na conta corrente nº 3308-1, Agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (237). de titularidade da Securizadora."*

3.2 Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. A Cedente obriga-se a fazer com que sejam pagos diretamente na conta corrente nº 3308-1, Agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Cessionária ("Conta do Patrimônio Separado") a totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, até a data de liquidação dos CRI.

3.1.1. A totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser pagos na Conta do Patrimônio Separado, sendo vedado à Cedente receber quaisquer valores pagos pelos Adquirentes ou por terceiros vinculados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente de forma diversa àquela aqui estipulada.

3.1.2. Os recursos decorrentes desta Cessão Fiduciária, depositados na Conta do Patrimônio Separado, integrarão o Patrimônio Separado dos CRI.

3.1.3. Sem prejuízo do quanto disposto na cláusula acima, a Cedente compromete-se a transferir à Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento, eventual valor que venha a receber diretamente dos Adquirentes, inclusive na hipótese de pagamento antecipado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

3.1.4. Caso a Cedente não efetue a transferência dos valores decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para a Conta do Patrimônio Separado no prazo definido no item acima 3.2.3 acima, estará sujeita ao pagamento de multa no valor de 2% (dois por cento) sobre o valor recebido e não transferido, bem como de juros moratórios incidentes sobre o mesmo valor, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, acumulados até a data da efetiva transferência dos valores, além de incorrer em Evento de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas.

3.1.5. Os valores referentes aos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos diretamente pela Cedente serão considerados de propriedade da Cessionária, não integrando o patrimônio da Cedente, que será mera detentora e fiel depositária desses valores, para todos os fins de direito, ficando sujeita às sanções legais aplicáveis, em caso de descumprimento do disposto nas cláusulas acima, sem prejuízo das penalidades estabelecidas neste Contrato.

3.1.6. Caso a Conta do Patrimônio Separado venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, incluindo, mas sem se limitar a, penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação e bloqueio, a Cessionária poderá determinar à Cedente, que desde logo se obriga a acatar, em caráter irrevogável e irretratável, o redirecionamento dos recursos oriundos dos pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, para outra conta, de titularidade da Cessionária ou de quem esta venha a indicar, por escrito, desde que previamente aprovado pelos titulares de CRI em assembleia geral.

3.1.7. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 3.2 acima poderão ser aplicados pela Fiduciária, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, mediante solicitação neste sentido do Fiduciante especificando o Investimento Permitido a ser realizado dentre aqueles disponibilizados pela instituição financeira detentora da Conta do Patrimônio Separado, em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária (estando referidos valores disponíveis na data de pagamento das Obrigações Garantidas) emitidos pela instituição financeira detentora dessa Conta do Patrimônio Separado; e/ou (b) operações compromissadas, realizadas junto à instituição financeira detentora da Conta do Patrimônio Separado ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que todos os Investimentos Permitidos deverão possibilitar o resgate de maneira que estejam imediatamente disponíveis, líquidos de tributos, na Conta do Patrimônio Separado.

3.1.8. Caso, após o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo remanescente na Conta do Patrimônio Separado oriundo de valores recebidos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, este será liberado em favor da Cedente na conta corrente nº 14162-4, agência 2798, Banco Itaú (341), de titularidade da Cedente, para livre movimentação ("Conta de Livre Movimentação"), em até 2 (dois) Dias Úteis contados da entrega do Termo de Liberação.

4. CLÁUSULA QUARTA – COBRANÇA E ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

4.1. Administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. A administração, gestão e cobrança escritural dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como o relacionamento e

atendimento dos Adquirentes serão realizados pela Cedente, observada a possibilidade de substituição da gestão e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente disposta na cláusula 4.1.1. a seguir, sendo certo que o acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizada pela **MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.894.972/0001-23 ("Agente de Monitoramento"), nos termos do "*Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários – Servicer*", celebrado entre a Cessionária, a Cedente e o Agente de Monitoramento ("Contrato de Monitoramento").

4.1.1. Na hipótese de inadimplemento, total ou parcial, de qualquer uma das Obrigações Garantidas, diante do qual a Cessionária poderá, a seu exclusivo critério, reter os Créditos Cedidos Fiduciariamente, e utilizá-los de modo a promover a liquidação, parcial ou total, das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 6.1 abaixo, será facultada à Cessionária, a seu exclusivo critério e às expensas da Cedente, a migração dos serviços de cobrança ativa para o Agente de Monitoramento ou para outra empresa que venha a ser indicada pela Cessionária ("Nova Administradora de Créditos"). Referida alteração deverá ser notificada à Cedente que terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para concluir a migração dos serviços de cobrança ativa para a Nova Administradora de Créditos.

4.1.2. Na hipótese acima, a Cedente se obriga a cooperar com a Nova Administradora de Créditos para a transferência e o regular exercício das atividades de administração da carteira dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, prestando todas as informações e documentos que eventualmente lhe sejam solicitados.

4.1.3. A Cedente desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Cessionária e com o Agente de Monitoramento em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

4.1.4. Durante a vigência deste Contrato, a Cedente se obriga a não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, cessão, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Cessionária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Cessionária previsto neste Contrato. Sem prejuízo do aqui disposto, fica a Cedente autorizada a conceder ao adquirente do respectivo imóvel

desconto, sendo certo que o metro quadrado jamais poderá possuir valor de venda inferior ao Valor Geral de Vendar.

4.2. Pré-Pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. No caso de ocorrência de pré-pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os valores decorrentes de tal pré-pagamento deverão observar a Ordem de Pagamentos abaixo indicada.

4.3. Ordem de Pagamentos. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser utilizados pela Cessionária no pagamento das Obrigações Garantidas, devendo obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- a) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) incorridas e não pagas até a Data de Pagamento (conforme definido na CCB);
- b) Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), em atraso, se houver;
- c) Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);
- d) Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);
- e) Recomposição do Fundo de Reserva (conforme definido na CCB), se necessário;
- f) Recomposição do Fundo de Despesas (conforme definido na CCB), se necessário; e
- g) Após a Data de Pagamento (conforme definido na CCB) imediatamente subsequente ao último Relatório de Medição (conforme definido na CCB) e Relatório de Monitoramento e após cumpridos os itens anteriores da Ordem de Pagamentos, (i) até a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, eventual montante remanescente de recursos decorrentes do Créditos Cedidos Fiduciariamente ("Excedente") será liberado à Devedora, observado o disposto na Cláusula 6.5.7.1 abaixo; e (ii) após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, direcionar a totalidade do Excedente apurado será direcionada à Amortização Extraordinária Compulsória desta Cédula, observadas as Cláusulas 4.3.1 deste Contrato e das Cláusulas 7.3 e 8.1 da CCB.

CLÁUSULA QUINTA – RAZÃO MÍNIMA DE GARANTIA

5.1 Razão Mínima de Garantia. A partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, no segundo Dia Útil após o recebimento do Relatório de Monitoramento ("Data de Verificação"), a Cessionária deverá apurar a razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão Mínima de Garantia"), com base nas informações relacionadas aos Contratos Imobiliários Ihe disponibilizadas pelo Agente de Monitoramento, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

5.1.1 Nos termos do Contrato de Agente de Monitoramento, o Agente de Monitoramento deverá disponibilizar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, até o dia 20 (vinte) de cada mês, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento ("Relatório de Monitoramento").

5.2 Verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia em cada Data de Verificação, a Cessionária deverá enviar comunicação à Cedente para que esta restabeleça a Razão Mínima de Garantia em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento de referida comunicação, o que poderá ser feito através (i) de Pagamento Antecipado Facultativo do saldo devedor, nos termos da Cláusula 8.2 da CCB; ou (ii) de aporte efetuado diretamente pela Cedente na Conta do Patrimônio Separado. Caso a Cedente não restabeleça a Razão Mínima de Garantia no prazo indicado, restará configurado Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB.

CLÁUSULA SEXTA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

6.1. Observadas as disposições previstas na CCB, na hipótese de inadimplemento, total ou parcial, de qualquer uma das Obrigações Garantidas, por qualquer motivo, a Cessionária poderá, a seu exclusivo critério, reter os Créditos Cedidos Fiduciariamente e utilizá-los de modo a promover a liquidação, parcial ou total, das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do exercício, pela Cessionária, de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas que Ihe assistam, em virtude deste Contrato e dos demais Documentos da Operação e/ou da legislação aplicável independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. O direito previsto nesta cláusula poderá, em caso de inadimplemento, ser exercido a qualquer tempo, não representando novação caso o seu exercício não seja feito imediatamente após o inadimplemento da Cedente.

6.2. Correrão por conta da Cedente todas as despesas, direta ou indiretamente incorridas pela Cessionária, para (i) o pagamento das Obrigações Garantidas por meio dos recursos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou

prerrogativa previsto neste Contrato, inclusive em caso de eventual excussão da presente garantia; (iii) a formalização desta Cessão Fiduciária; (iv) o pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, e/ou sobre as transferências desses valores para a Conta do Patrimônio Separado; e (v) registro nos Cartórios de cada Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária a ser celebrado.

6.3. Caso, após a aplicação de todos os recursos relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Cedente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago pela Cedente, nos termos previstos no § 2º do artigo 19 da Lei 9.514/97.

6.4 Excussão da Garantia: Respeitadas as disposições previstas na CCB e no Termo de Securitização, bem como nos demais Documentos da Operação, verificado o descumprimento ou vencimento antecipado de qualquer das Obrigações Garantidas pela Fiduciante e/ou pelos demais garantidores, conforme identificados nos Documentos da Operação, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da presente garantia, consolidando-se, em nome da Fiduciária, a propriedade plena sobre os Direitos Creditórios.

6.4.1 Caso seja verificado o descumprimento de quaisquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá realizar a retenção imediata da totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, bem como dos recursos dos Investimentos Permitidos, podendo inclusive determinar transferências, movimentação, débito, resgate dos valores e Investimentos Permitidos retidos para o pagamento das Obrigações Garantidas.

6.4.2 A Fiduciária poderá utilizar todos os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado relacionados aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, mediante excussão parcial e/ou total da garantia representada por este Contrato, terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, executando extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante ou à Devedora, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas, independentemente de avaliação, prévia notificação à Fiduciante ou à Devedora, notificação judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, executar os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte.

6.5. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Cedente, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da Cedente.

6.6. A utilização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para o pagamento das Obrigações Garantidas será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Cessionária, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, em garantia das Obrigações Garantidas.

6.7. Termo de Liberação. Com o pagamento integral das Obrigações Garantidas, mediante a celebração do termo de liberação da garantia pela Cessionária ("Termo de Liberação"), que deverá ser celebrado em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que o Agente Fiduciário emitir o termo de quitação atestando a quitação das Obrigações Garantidas, este Contrato será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da Cessão Fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Cessionária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente.

CLÁUSULA SEXTA – DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES

6.1. Declarações das Partes. Sem prejuízo das declarações previstas nos demais Documentos da Operação, cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

- a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) Esta Cessão Fiduciária é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) A celebração desta Cessão Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza com exceção daqueles que autorizam a celebração deste Contrato, devidamente formalizados;

- d) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a elas de boa-fé e com lealdade;
- e) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cessão Fiduciária e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou não têm urgência de contratar e têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas nesta Cessão Fiduciária;
- f) As discussões sobre o objeto contratual desta Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- g) É uma sociedade qualificada e tem experiência em contratos semelhantes a esta Cessão Fiduciária e/ou aos contratos e compromissos a eles relacionados;
- h) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- i) Conhecem e estão em consonância com as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, 9.613, de 3 de março de 1998, 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (c) cumprem, assim como seus administradores e diretores cumprem, as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; e
- j) A cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto desta Cessão Fiduciária não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária.

6.2. Declarações dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a Cedente declara e garante à Cessionária, em relação aos Contratos Imobiliários que geraram os Créditos Cedidos Fiduciariamente:

- a) não se encontra impedida de realizar a Cessão Fiduciária, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Cedidos Fiduciariamente assegurados à Cedente nos termos dos Contratos Imobiliários;
- b) os Contratos Imobiliários, uma vez celebrados, serão relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- c) os Contratos Imobiliários autorizam de forma expressa a presente cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- d) responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- e) os Créditos Cedidos Fiduciariamente são de sua legítima e exclusiva titularidade e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, exceto pela Cessão Fiduciária ora constituída, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça ou restrinja o seu direito em celebrar esta Cessão Fiduciária;
- f) não há quaisquer restrições ou obrigações urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento Imobiliário, bem como no que se refere à sua construção, que afetem ou possam vir a afetar os respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente ou, ainda que indiretamente, a Cessão Fiduciária objeto deste Contrato e dos respectivos Termos de Adesão;
- g) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Empreendimento Imobiliários que afetem ou possam vir a afetar os respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, ou, ainda que indiretamente, a Cessão Fiduciária objeto do presente instrumento e dos Aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária a serem celebrados;
- h) não há materiais perigosos nos terrenos do Empreendimento Imobiliário, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais

contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

i) não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Empreendimento Imobiliário, inclusive que não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando, a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

j) para a realização do Empreendimento Imobiliário, foram obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação do imóvel às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

k) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Empreendimento Imobiliário, responsabilizam-se integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer questão ambiental;

l) não foi citada, intimada ou notificada da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios, ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária;

m) não há fatos relativos à Fiduciante ou aos CRI, que não foram divulgados à Fiduciária, cuja omissão, no contexto da Operação de Securitização, faça com que alguma declaração relevante deste Contrato seja enganosa, incorreta ou inverídica;

n) a constituição da presente garantia fiduciária não gera o vencimento antecipado de quaisquer dívidas contraídas pela Fiduciante perante terceiros;

o) possui plena capacidade econômica e financeira para realizar o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; e

p) (i) os Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto desta Cessão Fiduciária são existentes, licitamente constituídos, sendo, desta forma, perfeitamente exequíveis; e (ii) os valores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente constantes deste instrumento

estão de acordo com os créditos efetivamente existentes na presente data, não havendo quaisquer outros direitos creditórios que não estejam sendo considerados nos valores constantes nesta Cessão Fiduciária.

6.3. A Cedente obriga-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima seja alterada, durante todo o prazo de vigência dos Contratos Imobiliários, comunicar a Cessionária imediatamente, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas neste Contrato.

6.4. Tendo em vista as declarações prestadas acima, a Cedente se compromete a manter a Cessionária indene de quaisquer eventuais questionamentos dos adquirentes ou terceiros interessados em relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto desta Cessão Fiduciária, se comprometendo, desde já, a solicitar a exclusão da Cessionária do polo passivo de qualquer ação judicial que venha a ser ajuizada em face da Cessionária e que tenha como objeto qualquer discussão acerca dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

6.5. A Cedente está obrigada a enviar à Cessionária e ao Agente de Monitoramento cópia simples dos Contratos Imobiliários e de seus aditamentos e Distratos, bem como os Aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária assinados e todo e qualquer relatório contábil que sirva para gestão e controle das vendas das Unidades Autônomas em Estoque, sendo certo que deverá encaminhar ao Agente Fiduciário: (i) cópia do referido documento assinado por meio da plataforma *docuSign* em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura de cada Contrato Imobiliário, Distrato ou do registro do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária ou da solicitação formalizada pela Cessionária neste sentido, ou (ii) cópia simples assinada fisicamente na data de envio do Relatório de Monitoramento ("Documentos Comprobatórios"). Permanecerão na posse da Cedente os originais dos Contratos Imobiliários que os deterá, na condição de fiéis depositárias, ficando os documentos depositados no endereço da Cedente indicado no preâmbulo deste Contrato. Os documentos a serem disponibilizados ao Agente de Monitoramento deverão ser enviados através de cópia simples.

6.6. A Cedente, na condição de fiel depositária, obriga-se a ter, na guarda e conservação dos Contratos Imobiliários, o mesmo cuidado e diligência que costuma ter com aquilo que lhe pertence. O depósito ora pactuado é gratuito, cabendo à Cedente arcar com todas as despesas decorrentes da guarda e conservação dos Contratos Imobiliários.

6.7. A Cessionária fica obrigada a preservar o sigilo relativo a qualquer informação sobre a situação fiscal, econômica ou financeira da Cedente e sobre a natureza e o estado de seus negócios ou atividades.

6.8. Indenização: A Fiduciante deverá indenizar, defender e eximir a Fiduciária seus quotistas, sócios, administradores, suas afiliadas, coligadas e seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais ("Parte Indenizada") contra todas e quaisquer reivindicações, danos, perdas, obrigações, responsabilidades e despesas comprovadas e razoáveis (incluindo, mas não se limitando, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que dela venham a ser cobrados, em cada caso, em decorrência: (a) da inverdade, falsidade, omissão ou inexatidão de quaisquer de suas declarações e garantias aqui contidas; e/ou (b) de descumprimento desta Cessão Fiduciária e/ou (ii) qualquer processo, controvérsia, investigação ou procedimento, atual ou futuro, relacionado a qualquer das disposições deste Contrato, seja com base em responsabilidade contratual, civil ou qualquer outra ação, independentemente de a Pessoa Indenizada ser ou não parte deste Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS COMUNICAÇÕES

7.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

7.2. As comunicações serão feitas através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo, ou equivalente, por "e-mail", ou através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Qualquer notificação, aviso ou comunicação será considerado recebido: (a) 48 (quarenta e oito) horas depois do seu envio em caso de telegrama ou "e-mail"; (b) 10 (dez) dias após o seu despacho, no caso de carta registrada; e (c) na data de recebimento assinada no protocolo, em caso de carta protocolada. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

Para a Cedente:

APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca,
CEP 22775-056, Rio de Janeiro - RJ

At.: André Luis Ackermann

Telefone: +55 11 3025-9111

E-mail: aackermann@gafisa.com.br

Para a Cessionária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004, São Paulo | SP
At.: Departamentos de Gestão e Jurídico
Telefone: 11 3320-7474
E-mail: gestao@virgo.inc / juridico@virgo.inc

7.3. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste Contrato, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Dispositivos do Código Civil: Aplicar-se-á à presente garantia, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426 do Código Civil.

8.3. Direito das Partes. Os direitos de cada uma das Partes, conforme previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a quaisquer das Partes nos termos deste Contrato.

8.4. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, como seus herdeiros, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham firmado sobre o mesmo objeto.

8.5. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem desde já que (i) este Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil; e (ii) os direitos e obrigações estabelecidos neste Contrato estão sujeitos à execução específica, nos termos dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.6. Alterações. Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas Partes, sendo que, após a subscrição e integralização dos CRI, qualquer alteração ao presente Contrato deverá ser previamente aprovada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral. Não obstante, as Partes concordam que qualquer alteração a este Contrato poderá ocorrer, independentemente de assembleia geral dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive da CVM, da B3, bem como exigências de cartórios de títulos e

documentos, cartórios de registro de imóveis ou quaisquer outros órgãos regulatórios pertinentes; (ii) quando verificado erro de digitação; (iii) se expressamente previsto nos Documentos da Operação, especialmente, mas sem se limitar, a prorrogação automática e os Aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Cedente, da Cessionária ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI.

8.6.1. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Cessionária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.7. Renúncia e Independência das Disposições. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato.

8.8. Acordo Integral. O presente Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

8.9. Operação de Securitização. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

8.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

8.10.1 Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

8.10.2 Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

9.1 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, do estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Cessão Fiduciária, renunciando-se 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 Contrato em formato digital, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

São Paulo, 08 de julho de 2021.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado em 08 de julho de 2021, entre a Apogee Empreendimentos Imobiliários S.A. e Virgo Companhia de Securitização)

APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Cedente

Nome: Ian Masini Monteiro de
Andrade
CPF: 176.943.218-30
Cargo: Diretor

Nome: Guilherme Augusto Soares
Benevides
CPF: 168.235.028-27
Cargo: Diretor

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Cessionária

Nome: Juliane Effting Matias
CPF: 311.818.988-62
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
CPF: 122.277.507-74
Cargo: Procuradora

TESTEMUNHAS:

Nome: Ana Luiza Leandro Moraes
Barros
RG: 28.744.622-0 - SSP/SP
CPF: 349.670.538-82

Nome: Vitor Bonk Mesquita
RG: 54.089.720-6 SSP/SP
CPF: 407.686.168-08

ANEXO I
CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE – IMÓVEIS COMERCIALIZADOS

Número da Venda	Empreendimento	Torre	Unidade	Devedor	CPF/CNPJ	Valor de Venda (R\$)	Data de assinatura do Contrato
1	CYANO	BLOCO 2	601	EDSON TRINDADE PEDROSA	161.302.277-87	16.950.000,00	03/10/2019
2	CYANO	BLOCO 1	401	CARLOS ALBERTO CARDOSO LEITE	001.860.307-62	25.000.000,00	06/11/2020
3	CYANO	BLOCO 2	402	CLAUDIA ROMERO DE MOURA ESTEVA	903.000.257-34	10.223.700,00	16/11/2020
4	CYANO	BLOCO 3	401	RL2 ENGENHARIA LTDA	02.149.434/0001-83	8.198.250,00	25/11/2020
5	CYANO	BLOCO 2	302	EDUARDO MANEIRA	529.084.456-20	10.450.000,00	07/12/2020
6	CYANO	BLOCO 2	501	MILANO EMPREENDIMENTOS E PARTI	09.561.642/0001-34	10.900.000,00	11/12/2020
7	CYANO	BLOCO 3	503	SIHAM HASSAN	021.407.857-46	7.281.975,00	12/02/2021
8	CYANO	BLOCO 3	204	FELIPE DE SANTA CRUZ OLIVEIRA	024.093.497-06	6.280.631,10	21/02/2021
9	CYANO	BLOCO 3	103	LUIS EDUARDO MARON DE MAGALHÃE	798.490.245-34	4.980.000,00	22/04/2021

ANEXO II
UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTOQUE

EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	RGI	QUADRA / BLOCO	LOTE / UNIDADE
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 1	201
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 1	501
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 2	101
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 2	202
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 2	203
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 2	301
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 2	303
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 2	403
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 3	304
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 3	402
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 3	404
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 3	501
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 3	504
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 3	601
CYANO	454.655	9º RGI de Rio de Janeiro	BLOCO 3	602

ANEXO III
MODELO DE ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO
FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular:

APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 07.984.072/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários, 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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora").

(A Cedente e Cessionária adiante denominadas em conjunto como "Partes" ou, individual e indistintamente, "Parte").

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) Em 08 de julho de 2021 foi celebrado entre as Partes o "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária");
- b) Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Cedente prometeu ceder fiduciariamente à Cessionária os Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de novos Contratos Imobiliários, celebrados após a data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, mediante a formalização, assinatura e averbação deste instrumento nos Cartórios à margem do registro do Contrato de Cessão Fiduciária;
- c) a Cedente formalizou a venda do(s) imóvel(is) descrito(s) no Anexo A ao presente instrumento, integrante do Empreendimento Imobiliário por meio do "*Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos*" e deseja ceder fiduciariamente à Cessionária os respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas; e

d) A Cessionária deseja receber os Créditos Cedidos Fiduciariamente em garantia.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente “[●] *Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas (“Aditamento”).

I – CESSÃO FIDUCIÁRIA DE NOVOS CRÉDITOS

1.1. Diante das considerações acima expostas, serve o presente Aditamento para [formalizar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, listadas no Anexo A, que passará a fazer parte integrante da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas] e [excluir os Créditos Cedidos Fiduciariamente, listadas no Anexo A].

II – ALTERAÇÕES E RATIFICAÇÃO

2.1. As Partes resolvem substituir o Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, o qual passa a vigorar conforme o Anexo B do presente Aditamento, que contém a relação consolidada dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

2.2. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão Fiduciária que não tenham sido expressamente modificadas por este Aditamento, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

III – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As Partes resolvem aplicar aos Créditos Cedidos Fiduciariamente os mesmos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

3.2. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Aditamento terão o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.

3.3. Registro. Fica autorizado pelas partes o registro deste Aditamento em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, bem como em todos os demais cartórios, órgãos e entidades, públicos ou privados, que sejam competentes para registrar este Aditamento, conforme clausula 1.6 do Contrato de Cessão Fiduciária.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

(As assinaturas se encontram nas páginas seguintes)
(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

[Inserir páginas de assinatura na assinatura do contrato]

* *

[ANEXO A DO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

LISTA DOS NOVOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE]

Nº Contrato	Empreendimento Imobiliário	Cedente	Setor/Quadra/Lote	Devedor	CPF/CNPJ	Valor de Venda (R\$)	Data da Assinatura	Data de Vencimento
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

[ANEXO A DO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

LISTA DOS CRÉDITOS EXCLUÍDOS DO ESCOPO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA]

Nº Contrato	Empreendimento Imobiliário	Cedente	Setor/Quadra/Lote	Devedor	CPF/CNPJ	Valor de Venda (R\$)	Data da Assinatura	Data de Vencimento
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

[ANEXO B DO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

LISTA CONSOLIDADA DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE]

Nº Contrato	Empreendimento Imobiliário	Cedente	Setor/Quadra/Lote	Devedor	CPF/CNPJ	Valor de Venda (R\$)	Data da Assinatura	Data de Vencimento
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

ANEXO IV

MODELO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

APOGEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 07.984.072/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente" ou "Outorgante"), constitui e nomeia como sua bastante procuradora **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários, 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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Cessionária" ou "Outorgada"), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 08 de julho de 2021, entre a Outorgante e a Outorgada, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão Fiduciária"), irrevogável e irretroatável, conferindo-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes: **(i)** para representar a Outorgante "em causa própria", nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de cada Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, observado o Contrato de Cessão Fiduciária; **(ii)** para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária, incluindo, mas não limitado a, representação da Outorgante na assinatura e averbação de cada Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios à margem do Contrato de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária, e **(iii)** para tomar qualquer medida com relação à utilização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente da garantia aqui prevista para o pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, em caso de excussão da Cessão Fiduciária, **(iv)** representar a Fiduciante junto às contrapartes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e às instituições financeiras em geral, incluindo, quaisquer pessoas obrigadas pelo pagamento de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; **(v)** contratar terceiros para prestação de serviço referente à cobrança extrajudicial ou judicial dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; **(vi)** praticar todos e quaisquer atos necessários ao cumprimento das Obrigações Garantidas e ao fiel cumprimento do disposto neste Contrato e no Contrato de Cessão, conforme aplicável, podendo, enfim, para os fins descritos e estabelecidos neste Contrato praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento de todas as suas

obrigações, sendo vedado o seu substabelecimento. O mandato ora outorgado à Cessionária é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas. A Outorgada responderá pelos excessos de poderes comprovadamente praticados por si e/ou por seus prepostos, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado proferida por autoridade competente. Esta procuração é outorgada em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, de acordo com o artigo 685 e parágrafo único do Código Civil, e será irrevogável, válida e eficaz, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas. Esta procuração reger-se-á por e será interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

APOGEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

CPF:

Cargo:

Nome:

CPF:

Cargo:

ANEXO V
MODELO DE NOTIFICAÇÃO AOS ADQUIRENTES

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

À

[Adquirente]

A/C: [•]

[Endereço]

Com cópia para:

[•]

[•]

CEP [•], [•] - [•]

At.: [•]

Tel.: [•]

E-mail: [•]

Ref.: *Notificação sobre Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*

Prezados senhores,

Em referência ao Contrato [•], celebrado com V. Sas. em [•] de [•] de [•] ("Contrato"), informamos que, em 08 de julho de 2021, celebramos o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), por meio do qual serão cedidos fiduciariamente os direitos creditórios de nossa titularidade decorrentes do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Cessionária" ou "Securitizadora") no âmbito da 250ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (i) pagamento da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral

recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes na CCB, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

Nesse sentido, solicitamos que, a partir da data de recebimento da presente notificação, todos os pagamentos referentes ao Contrato de Cessão Fiduciária sejam efetuados na conta corrente nº 3308-1, agência nº 3395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

Ressaltamos que todos os termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária permanecerão inalterados e em vigor e que a concordância aqui pleiteada se aplica exclusivamente para os fins acima, não significando renúncia de qualquer direito ou novação de qualquer obrigação prevista no referido instrumento.

Sendo o que nos resta para o momento, colocamo-nos à disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,

APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Cedente

Nome:

CPF:

Cargo:

Nome:

CPF:

Cargo:

Certificado de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: BF528B63F8891341575FFCEC4C1DEB09770889878B8244AAF9BA564B496090F1

Certifico e dou fé que este documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do documento original

Arquivo: 2021071318584460.pdf

Páginas: 37

Nomes: 2

Valor Declarado R\$: 100,264,556.10

Descrição: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSAO FIDUCIARIA E PROMESSA DE CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITARIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:

CN=LUIISA HERKENHOFF MIS:12227750774, OU=02761667000132, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 10/07/2021 13:00:07

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 14:09

Carimbo do tempo: Não



Certificado:

CN=JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862, OU=PRESENCIAL, OU=31625760000118, OU=AC SERASA RFB v5, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001010086751, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 19/02/2023 13:00:00

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 18:24

Carimbo do tempo: Não



Certificado:

CN=GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES:16823502827, OU=07850046000149, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 12/11/2022 16:58:43

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 16:08

Carimbo do tempo: Não



Certificado:

E=enterprisesupport@docusign.com, CN="DocuSign, Inc.", OU=Technical Operations, O="DocuSign, Inc.", L=San Francisco, S=California, C=US

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 20/12/2022 21:47:50

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 18:25

Carimbo do tempo: Não



Certificado:

CN=ANA LUIZA LEANDRO MORAES BARROS:34967053882, OU=VIDEOCONFERENCIA, OU=62173620000180, OU=AC SERASA RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001010247263, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 17/05/2022 10:54:00

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 13:07

Carimbo do tempo: Não



Certificado:

CN=IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE:17694321830, OU=10909663000187, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 29/06/2023 15:41:47

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 14:23

Carimbo do tempo: Não



Certificado:

CN=LUIZA LEANDRO MORAES BARROS:34967053882, OU=VIDEOCONFERENCIA, OU=62173620000180, OU=AC SERASA RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001010247263, O=ICP-Brasil, C=BR



Integridade da assinatura: Válida
Validade: até 22/13/2022 14:05
Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 14:05
Carimbo do tempo: Não
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

1º OF. REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS

Cód. TJ: 0747 - RIO DE JANEIRO

Documento apresentado hoje e registrado sob nº de protocolo 1944581

RIO DE JANEIRO - 26/07/2021

EMOL+PMCMV: 41,004.22 Distribuidor: 22.72 FETJ: 8,205.29

FUNDPERJ: 2,051.32 FUNPERJ: 2,051.32 FUNARPEN: 1,641.05

ISSQN: 2,159.30 T O T A L (R\$): 57,135.22