



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.910.631 de 05/10/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **9 (nove) páginas**, foi apresentado em 05/10/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.913.746, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.910.631** e averbado no registro nº 1.909.662 de 15/09/2021 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

GABRIEL SOUZA SOARES:4263688802(Padrão: ICP-Brasil)
VALENTINA SAMPAIO NAPOLI:42521326810(Padrão: ICP-Brasil)
VICTOR RIGUEIRO IENCIUS OLIVER:49852534807(Padrão: ICP-Brasil)
JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862(Padrão: ICP-Brasil)
EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:13030706000148(Padrão: ICP-Brasil)
JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA:13030706000148(Padrão: ICP-Brasil)
FELIPE AUGUSTO NAPOLI:12962845819(Padrão: ICP-Brasil)
DocuSign, Inc.:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 05 de outubro de 2021

Assinado eletronicamente

Valmir Inacio dos Santos
Escrevente Autorizado

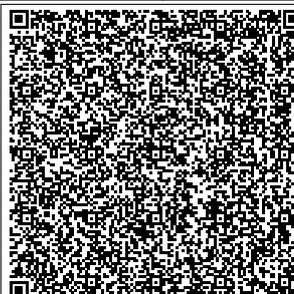
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 68,10	R\$ 19,37	R\$ 13,22	R\$ 3,62	R\$ 4,71
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 3,27	R\$ 1,42	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 113,71



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00191473943502366



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1136544TIFC000037025BD21W

Protocolo nº 1.913.746 de 05/10/2021 às 15:20:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.910.631** em **05/10/2021** e averbado no registro nº 1.909.662 de 15/09/2021 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 68,10	RS 19,37	RS 13,22	RS 3,62	RS 4,71	RS 3,27	RS 1,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 113,71

DocuSign Envelope ID: 1E7A47DA-4332-4D48-8919-7A2685F0C33A

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA, DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus representantes infra identificados (“Cedente”); e

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária”).

E, ainda, como intervenientes anuentes:

VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jardim, nº 427, Cj. 73, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 39.158.109/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”).

JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01453-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.030.706/0001-48, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“JK Amazonas”); e

FELIPE AUGUSTO NAPOLI, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12.242.223 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 129.628.458-19, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 37, Jardim América, na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, CEP 01437-010 (“Felipe” ou “Fiador”, doravante denominado, quando em conjunto com a JK Amazonas, “Garantidores”, e estes, quando em conjunto com a Devedora, “Intervenientes Anuentes”).

(o Cedente, a Cessionária e os Intervenientes Anuentes adiante denominados em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) Em 19 de agosto de 2021 a Cedente cedeu à Cessionária os Créditos Imobiliários oriundos da *Cédula de Crédito Bancário nº 41500959-6* (“CCB”), no valor total de principal de R\$

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 68,10	RS 19,37	RS 13,22	RS 3,62	RS 4,71	RS 3,27	RS 1,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 113,71

DocuSign Envelope ID: 1E7A47DA-4332-4D48-8919-7A2685F0C33A

33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) ("Valor Principal"), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia, de Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), ora aditado, sendo certo que a Cessionária, por sua vez, vinculou os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª, 349ª e 350ª Séries de sua 4ª Emissão ("CRI"), conforme *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização* celebrado em 19 de agosto de 2021 entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), no âmbito de uma operação estruturada no mercado de capitais nacional ("Operação");

b) Tendo em vista que até a presente data os CRI não foram subscritos por quaisquer investidores, dispensando-se a realização e assembleia geral de titulares de CRI, a Cedente, a Cessionária e a Devedora alteraram, nesta data por meio *Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 41500959-6* ("1º Aditivo da CCB"), determinadas condições da CCB e dos Créditos Imobiliários, e, por conseguinte, dos CRI e da Operação; de forma que as Partes desejam alterar determinadas condições previstas no Contrato de Cessão.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia, de Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças* ("Primeiro Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir e demais disposições legais aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES

1.1. Por meio do presente instrumento e na melhor forma de direito, as Partes desejam alterar as quantidades e valores de cada uma das Tranches, bem como, por conseguinte, os montantes relativos às retenções decorrentes da Primeira Tranche, de forma que as Cláusulas 2.3.1 à 2.3.4 do Contrato de Cessão passarão a vigor com as seguintes respectivas redações de forma retroativa desde a data de celebração dos Contrato de Cessão:

"2.3.1. Primeira Tranche: *A primeira tranche do Valor da Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de 20.150 (vinte mil cento e cinquenta) unidades dos CRI da 348ª Série da 4ª Emissão, equivalente a R\$ 20.150.000,00 (vinte milhões cento e cinquenta mil reais), será paga em até 10 (dez) dias úteis da implementação das Condições Precedentes A, em dinheiro, mediante transferência bancária de recursos para a Conta Autorizada da Devedora, observadas as retenções na forma do item 2.3.4 abaixo, conforme os CRI correspondentes forem integralizados.*

2.3.2. Segunda Tranche: *A segunda tranche do Valor da Cessão, no valor correspondente*

Protocolo nº 1.913.746 de 05/10/2021 às 15:20:26h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.910.631 em 05/10/2021 e averbado no registro nº 1.909.662 de 15/09/2021 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 68,10	RS 19,37	RS 13,22	RS 3,62	RS 4,71	RS 3,27	RS 1,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 113,71

DocuSign Envelope ID: 1E7A47DA-4332-4D48-8919-7A2685F0C33A

ao montante de liquidação de 6.450 (seis mil quatrocentas e cinquenta) unidades dos CRI da 349ª Série da 4ª Emissão, equivalente a R\$ 6.450.000,00 (seis milhões quatrocentos e cinquenta mil reais), será paga, com a totalidade da integralização dos CRI da 349ª Série da 4ª Emissão e o recebimento dos respectivos recursos pela Cessionária, em até 3 (três) meses após a integralização dos CRI da 348ª Série, em dinheiro, mediante transferência bancária de recursos para a Conta Autorizada da Devedora, observadas as retenções na forma do item 2.3.4.1 abaixo, conforme os CRI correspondentes forem integralizados, desde que e somente se: (i) implementadas, válidas e vigentes todas as Condições Precedentes e Declarações prestadas nos Documentos da Operação, e (ii) integralmente registrada a Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Cessionária nas competentes matrículas, sem quaisquer outros ônus, gravames ou restrições.

2.3.2. Terceira Tranche: A terceira tranche do Valor da Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de 6.400 (seis mil e quatrocentas) unidades dos CRI da 350ª Série da 4ª Emissão, equivalente a R\$ 6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais), será paga, com a totalidade da integralização dos CRI da 350ª Série da 4ª Emissão e o recebimento dos respectivos recursos pela Cessionária, em até 6 (seis) meses após a integralização dos CRI da 348ª Série, em dinheiro, mediante transferência bancária de recursos para a Conta Autorizada da Devedora, observadas as retenções na forma do item 2.3.4.1 abaixo, conforme os CRI correspondentes forem integralizados, desde que e somente se: (i) implementadas, válidas e vigentes todas as Condições Precedentes e Declarações prestadas nos Documentos da Operação, e (ii) integralmente registrada a Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Cessionária nas competentes matrículas, sem quaisquer outros ônus, gravames ou restrições.

2.3.4. Uma vez ocorrida a liquidação financeira da Primeira Tranche dos CRI, os respectivos recursos do Valor da Cessão, desembolsados em favor da Devedora na conta corrente de titularidade da Cessionária, nº 3421-5, na agência 3395-2 do Banco Bradesco S/A - 237 ("Conta Centralizadora"), terão a seguinte destinação:

- (i)** o pagamento dos custos e despesas iniciais da operação, na forma do **Anexo I** ("**Despesas Iniciais**"), e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas, as quais serão pagas integralmente com os recursos da Primeira Tranche;
- (ii)** a constituição do Fundo de Reserva no valor das 12 (doze) próximas parcelas de Juros Remuneratórios da 348ª Série da 4ª Emissão dos CRI, no valor estimado de R\$ 2.452.352,31 (dois milhões quatrocentos e cinquenta e dois mil trezentos e cinquenta e dois reais e trinta e um centavos);
- (iii)** o montante de até R\$ 12.525.458,90 (doze milhões quinhentos e vinte e cinco mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e noventa centavos) será transferido para a conta corrente de titularidade da Devedora de titularidade da Devedora, nº 28128-6 na agência 0001 do Banco QI – Tech ("**Conta Vinculada**");
- (iv)** a constituição dos Fundos de Obras até o valor de R\$ 4.373.366,43 (quatro milhões trezentos e setenta e três mil trezentos e sessenta e seis reais e quarenta e três centavos), conforme item 5.2.3 abaixo; e

Protocolo nº 1.913.746 de 05/10/2021 às 15:20:26h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.910.631 em 05/10/2021 e averbado no registro nº 1.909.662 de 15/09/2021 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 68,10	RS 19,37	RS 13,22	RS 3,62	RS 4,71	RS 3,27	RS 1,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 113,71

DocuSign Envelope ID: 1E7A47DA-4332-4D48-8919-7A2685F0C33A

(v) o saldo remanescente (nesta data estimado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), se houver, deverá ser transferido para a conta corrente nº 95452-2 mantida na agência 0445 do Banco 341 – Itaú Unibanco S/A, de titularidade da Devedora, a ser oportunamente por esta indicada (“Conta Autorizada”), desde que atendidas as Condições Precedentes nos termos do item 2.4. abaixo.

1.2. Ainda, tendo em vista a alteração dos Créditos Imobiliários por meio do 1º Aditivo da CCB, as Partes desejam retificar o Anexo II do Contrato de Cessão que passará a vigor da seguinte forma, retroativamente à data de celebração o Contrato de Cessão:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 19 DE AGOSTO DE 2021			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Cj. 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano 466, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Bloco B - Cj. 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04534-005
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 39.158.109/0001-97							
ENDEREÇO: Av. Cidade Jardim, nº 427							
COMPLEMENTO	Cj. 73	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01453-000
4. GARANTIAS - Não há							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), na Data de Desembolso.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41500959-6							
DESCRIÇÃO: Emitida em 19 de agosto de 2021 (“Data da Constituição do Crédito”) e aditada em 02 de setembro de 2021, por meio da qual o Credor Originário concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) para aporte em sociedades de propósito específico sendo tais recursos utilizados por tais sociedades integral e exclusivamente para aplicação no desenvolvimento dos gastos incorridos nos empreendimentos imobiliários descritos abaixo e outros, conforme previsto na CCB.							
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				

Protocolo nº 1.913.746 de 05/10/2021 às 15:20:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.910.631** em **05/10/2021** e averbado no registro nº 1.909.662 de 15/09/2021 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 68,10	RS 19,37	RS 13,22	RS 3,62	RS 4,71	RS 3,27	RS 1,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 113,71

DocuSign Envelope ID: 1E7A47DA-4332-4D48-8919-7A2685F0C33A

Edifício Saint Barthelemy	<i>14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP</i>	<i>Nº 229.799</i>	<i>na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis, CEP 04513-020, São Paulo/SP</i>
Helvetia Villas	<i>Ofício de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP</i>	<i>Nº 54.496 e 54.497</i>	<i>lotes de terras designado por Lotes 14-C e 14-D da Quadra 21 (Rua Emilio Nollí), Chácara Alvorada, CEP 13337-100, Indaiatuba/SP</i>
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO		<i>13 de setembro de 2021</i>	
6.2 PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL		<i>1.120 (mil cento e vinte) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 12 de setembro de 2024</i>	
6.3 VALOR PRINCIPAL		<i>R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), na data de desembolso.</i>	
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		<i>IPCA/IBGE</i>	
6.5 JUROS		<i>8,80% a.a.</i>	
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		<i>Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal, conforme tabela no Anexo II da CCB, conforme aditada.</i>	
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO		<i>São Paulo/SP.</i>	
6.8 PRÊMIO DE PRÉ-PAGAMENTO		<i>Prêmio de pré-pagamento no importe de: (i) até o 24º mês (inclusive): 10% (dez por cento) do Saldo Devedor; e (ii) até o 25º mês (inclusive): 2% (dois por cento) do Saldo Devedor; nos termos previstos na CCB.</i>	
6.9 ENCARGOS		<i>(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o valor total do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida; e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.</i>	

1.3. Também, tendo em vista as alterações supra previstas, as Partes resolvem alterar determinadas disposições da minuta do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel a ser celebrado na forma prevista no Contrato de Cessão, de forma que a Cláusula Terceira do Anexo VII ao Contrato de Cessão passará a vigor com a seguinte redação:

“CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Características: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na CCB, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos

Protocolo nº 1.913.746 de 05/10/2021 às 15:20:26h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.910.631 em 05/10/2021 e averbado no registro nº 1.909.662 de 15/09/2021 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 68,10	RS 19,37	RS 13,22	RS 3,62	RS 4,71	RS 3,27	RS 1,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 113,71

DocuSign Envelope ID: 1E7A47DA-4332-4D48-8919-7A2685F0C33A

da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, das quais destacamos as seguintes características

1. Emissão: 4ª Emissão;
2. Séries: 348ª, 349ª e 350ª;
3. Quantidade de CRI: 33.000 (trinta e três mil), sendo 20.150 (vinte mil cento e cinquenta) para a 348ª Série, 6.450 (seis mil quatrocentas e cinquenta) para a 349ª Série e 6.400 (seis mil e quatrocentas) para a 350ª Série;
4. Valor Global da Série: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais dois milhões e duzentos mil reais), sendo R\$ 20.150.000,00 (vinte milhões cento e cinquenta mil reais) para a 348ª Série, R\$ 6.450.000,00 (seis milhões quatrocentos e cinquenta mil reais) para a 349ª Série e R\$ 6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais) para a 350ª Série;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Prazo da Emissão: 1.124 (mil cento e vinte e quatro) dias, a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE.
8. Juros Remuneratórios: **8,8000%** a.a. (oito inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano);
9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela constante do **Anexo I** ao Termo de Securitização;
10. Periodicidade de Amortização: Mensal, de acordo com a tabela constante do **Anexo I** ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTM);
13. Data de Emissão: 19 de agosto de 2021;
14. Local de Emissão: São Paulo – SP;
15. Data de Vencimento Final: 16 de setembro de 2024;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do **Anexo I** do Termo de Securitização;

Protocolo nº 1.913.746 de 05/10/2021 às 15:20:26h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.910.631 em 05/10/2021 e averbado no registro nº 1.909.662 de 15/09/2021 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 68,10	RS 19,37	RS 13,22	RS 3,62	RS 4,71	RS 3,27	RS 1,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 113,71

DocuSign Envelope ID: 1E7A47DA-4332-4D48-8919-7A2685F0C33A

18. Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de Reserva;

19. Garantia flutuante: Não há;

20. Cobrigação da Emissora: Não há; e

21. Classificação de risco: Não há.

3.2. Vinculação ao CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas no item 2.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.”

1.4. No mais, as Partes resolvem ajustar a tabela de Despesas Extraordinárias constante do Anexo I ao Contrato de Cessão, a qual passará a vigor na forma abaixo retroativamente à Data de celebração do Contrato de Cessão:

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	CUSTOS INICIAIS
B3 CETIP	Registro CRI	FLAT	R\$ 9.570,00	0,00%	R\$ 9.570,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.570,00
B3 CETIP	Registro CCI	FLAT	R\$ 330,00	0,00%	R\$ 330,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 330,00
CHP	Emissor CCB	FLAT	R\$ 42.075,00	9,65%	R\$ 46.568,90	R\$ -	R\$ -	R\$ 46.568,90
Virgo	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 300.000,00	16,33%	R\$ 358.551,45	R\$ -	R\$ -	R\$ 358.551,45
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 50.000,00	16,33%	R\$ 59.758,58	R\$ -	R\$ -	R\$ 59.758,58
VNC	Reembolso Registros	FLAT	R\$ 100.000,00	0,00%	R\$ 100.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 100.000,00
Daló Tognotti Adv	Assessor Legal	FLAT	R\$ 56.310,00	6,15%	R\$ 60.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 60.000,00
Simplific Pavarini	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.975,86
Simplific Pavarini	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 24.000,00	16,33%	R\$ 28.684,12	R\$ 28.684,12	R\$ 79.690,09	R\$ 28.684,12
Simplific Pavarini	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ 5.975,86	R\$ 16.602,10	R\$ 5.975,86
QI TECH	Conta Vinculada	MENSAL	R\$ 600,00	0,00%	R\$ 600,00	R\$ 7.200,00	R\$ 21.600,00	R\$ 600,00
MV	Engenharia	MENSAL	R\$ 15.954,50	0,00%	R\$ 15.954,50	R\$ 191.454,00	R\$ 574.362,00	R\$ 15.954,50
QI TECH	Conta Escrow	MENSAL	R\$ 600,00	0,00%	R\$ 600,00	R\$ 50.197,20	R\$ 600,00	R\$ 600,00
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.500,00	16,33%	R\$ 4.183,10	R\$ 50.197,20	R\$ 139.457,66	R\$ 4.183,10
Link	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 1.320,00	R\$ 3.960,00	R\$ 110,00
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00	R\$ 1.800,00	R\$ 5.400,00	R\$ 150,00
Bradesco	Escriturador	MENSAL	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00	R\$ 6.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 500,00
Bradesco	Tarifa da Conta	MENSAL	R\$ 60,00	0,00%	R\$ 60,00	R\$ 1.080,00	R\$ 3.240,00	R\$ 60,00
ARKE	Espelhamento	MENSAL	R\$ 800,00	0,00%	R\$ 800,00	R\$ 9.600,00	R\$ 28.800,00	R\$ 800,00
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ 2.880,00	R\$ 80,00
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ 2.520,00	R\$ 70,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 4.356,00	R\$ 13.068,00	R\$ 300,00
			R\$ 615.009,50		R\$ 698.822,36	R\$ 359.664,38	R\$ 910.179,86	R\$ 698.822,36

1.5. Por fim, as Partes resolvem prever expressamente que o Fundo de Reserva poderá ser utilizado também para o pagamento das Despesas recorrentes da Operação, de forma que incluem no Contrato de Cessão o item 2.3.6.1 com a redação abaixo:

“2.3.6.1 O Fundo de Reserva poderá ser utilizado, a exclusivo critério da Cessionária, tanto para fazer frente ao pagamento dos CRI (Juros Remuneratórios e amortização programada), como para o pagamento das Despesas Recorrentes, observados os limites e obrigações previstas neste Contrato de Cessão.”

Protocolo nº 1.913.746 de 05/10/2021 às 15:20:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.910.631** em **05/10/2021** e averbado no registro nº 1.909.662 de 15/09/2021 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 68,10	RS 19,37	RS 13,22	RS 3,62	RS 4,71	RS 3,27	RS 1,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 113,71

DocuSign Envelope ID: 1E7A47DA-4332-4D48-8919-7A2685F0C33A

CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO

2.1 O presente Primeiro Aditamento diz respeito exclusivamente à alteração aqui expressamente prevista, permanecendo inalterada e integralmente em vigor as demais cláusulas, termos e condições previstos no Contrato de Cessão desde que não conflitantes com o presente Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1 Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e suas disposições obrigam as Partes e eventuais sucessores.

3.2 Os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos nos termos dos documentos da Operação, exceto se de outra forma disposto neste Primeiro Aditamento.

3.3 O presente Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

3.4 Ficam ratificadas as disposições para solução de conflitos prevista no Contrato de Cessão, aplicando-se integralmente ao presente Primeiro Aditamento.

As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto no Artigo 10, Parágrafo 1º da Medida Provisória nº 2.220-2. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto no Artigo 10, Parágrafo 1º da Medida Provisória nº 2.220-2, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.

São Paulo/SP, 02 de setembro de 2021.

[ASSINATURAS NA PRÓXIMA PÁGINA]

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]

Protocolo nº 1.913.746 de 05/10/2021 às 15:20:26h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.910.631 em 05/10/2021 e averbado no registro nº 1.909.662 de 15/09/2021 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 68,10	RS 19,37	RS 13,22	RS 3,62	RS 4,71	RS 3,27	RS 1,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 113,71

DocuSign Envelope ID: 1E7A47DA-4332-4D48-8919-7A2685F0C33A

[PÁGINA DE ASSINATURAS DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA, DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO EM 02 DE SETEMBRO DE 2021]

DocuSigned by:
Juliane Effting
Signed By: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862
CPF: 31181898862
Signing Time: 03/09/2021 | 20:45:19 BRT

DocuSigned by:
Eduardo Cairés
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES
CPF: 21606450875
Data/Hora da Assinatura: 04/09/2021 | 11:59:10 BRT

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Cessionária

Nome: Juliane Effting Matias
Cargo: Diretora de Operações
CPF: 311.818.988-62
RG: 34.309.220-7 SSP/SP

Nome: Eduardo de Mayo Valente Cairés
Cargo: Procurador
CPF: 216.064.508-75
RG: 23.099.843-4 SSP/SP

DocuSigned by:
Valentina Sampaio Napoli
Assinado por: VALENTINA SAMPAIO NAPOLI:42521326810
CPF: 42521326810
Data/Hora da Assinatura: 03/09/2021 | 19:35:42 BRT

VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Devedora

Nome: Valentina Sampaio Napoli
Cargo: Sócia e Administradora
CPF: 425.213.268-10
RG: 38.592.815-4 SSP/SP

DocuSigned by:
JK Amazonas Empreendimento Imobiliário Ltda.
Assinado por: JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
CPF: 40470622865
Data/Hora da Assinatura: 06/09/2021 | 08:20:14 BRT

JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Garantidora

Nome: Augusto Papa Napoli
Cargo: Administrador
CPF: 404.706.228-65
RG: 35.499.255-7 SSP/SP

DocuSigned by:
Felipe Augusto Napoli
Assinado por: FELIPE AUGUSTO NAPOLI:12962845819
CPF: 12962845819
Data/Hora da Assinatura: 06/09/2021 | 14:25:41 BRT

FELIPE AUGUSTO NAPOLI

Fiador

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Victor Oliver
Signed By: VICTOR RIGUEIRO IENCIUS OLIVER:49852534807
CPF: 49852534807
Signing Time: 03/09/2021 | 19:36:24 BRT

DocuSigned by:
Gabriel Souza Soares
Assinado por: GABRIEL SOUZA SOARES:4263688802
CPF: 4263688802
Data/Hora da Assinatura: 03/09/2021 | 19:33:07 BRT

Nome: Victor Rigueiro Iencius Oliver
RG: 37.942.128-8
CPF: 498.525.348-07

Nome: Gabriel Souza Soares
RG: 37.472.081-2
CPF: 426.368.888-02