



PIRATINI
Companhia Hipotecária Piratini

VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500959-6 REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Partes:

I. 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 39.158.109/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente");

II. COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Credor Cedente"); e

III. 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 ("Credor Cessionário" ou "Securizadora", e, em conjunto com a Emitente e o Credor Cedente, simplesmente "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 19 de agosto de 2021, a Emitente emitiu a *Cédula de Crédito Imobiliário nº 41500959-6* em favor do Credor Originário ("CCB"), no valor de **R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais)**, ("Valor Nominal" ou "Valor Principal"), acrescida de Juros Remuneratórios conforme definidos abaixo, na Datas de Pagamento, conforme previstas na CCB ("Créditos Imobiliários");

(ii) Na mesma data, a CCB, na mesma data, foi endossada e cedida à Securizadora, 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"), de forma que a Securizadora 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 Securizadora 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");

(iii) 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, as Partes desejam alterar determinadas condições da CCB, e, por conseguinte, dos CRI e da Operação.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES

1.1 Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes desejam alterar a curva de pagamento da CCB, de forma que a Cláusula 3 da CCB e o Anexo II da CCB passarão a vigorar com as seguintes respectivas redações, de forma retroativa, desde à data de emissão da CCB:

(a) Nova redação da Cláusula 3 da CCB:

3 *Vencimento e Juros Remuneratórios: Esta Cédula representa dívida certa, líquida e exigível, e terá vencimento em 12 de setembro de 2024 ("Data de Vencimento"), de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** a esta Cédula, acrescida de juros remuneratórios fixos."*

(b) Nova redação do Anexo II da CCB:

N#	DATA	TAI	PAGAMENTO DE JUROS
1	13/09/2021	0,3500%	SIM
2	13/10/2021	0,3500%	SIM
3	11/11/2021	0,3500%	SIM
4	13/12/2021	0,3500%	SIM
5	13/01/2022	0,3500%	SIM
6	11/02/2022	0,3500%	SIM
7	11/03/2022	0,3500%	SIM
8	13/04/2022	0,3500%	SIM
9	12/05/2022	0,3500%	SIM
10	13/06/2022	0,3500%	SIM
11	13/07/2022	0,3500%	SIM
12	11/08/2022	0,3500%	SIM
13	13/09/2022	0,3500%	SIM
14	13/10/2022	0,3500%	SIM
15	11/11/2022	0,3500%	SIM
16	13/12/2022	0,3500%	SIM
17	12/01/2023	0,3500%	SIM
18	13/02/2023	0,3500%	SIM
19	13/03/2023	0,3500%	SIM
20	13/04/2023	0,3500%	SIM
21	11/05/2023	0,3500%	SIM
22	13/06/2023	0,3500%	SIM

23	13/07/2023	0,3500%	SIM
24	11/08/2023	0,3500%	SIM
25	13/09/2023	0,3500%	SIM
26	11/10/2023	0,3500%	SIM
27	13/11/2023	0,3500%	SIM
28	13/12/2023	0,3500%	SIM
29	11/01/2024	0,3500%	SIM
30	09/02/2024	0,3500%	SIM
31	13/03/2024	0,3500%	SIM
32	11/04/2024	0,3500%	SIM
33	13/05/2024	0,3500%	SIM
34	13/06/2024	0,3500%	SIM
35	11/07/2024	0,3500%	SIM
36	13/08/2024	0,3500%	SIM
37	12/09/2024	100,0000%	SIM

1.2 Ainda, as Partes alteram o quanto previsto na alínea '(ix)' da Cláusula 13 da CCB, que passará a vigorar com a seguinte redação, de forma retroativa, desde à data de emissão da CCB:

"(xi) Não tenham sido realizadas vendas de, ao menos, 1 (uma) unidade autônoma por trimestre durante o prazo dos CRI, a partir do 15º (décimo quinto) mês (exclusive) a contar da presente data, observado o quanto disposto no Contrato de Cessão; e/ou"

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 na CCB 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 na CCB, aplicando-se integralmente ao presente Primeiro Aditamento.



VIA NEGOCIÁVEL
(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

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]



PIRATINI

Companhia Hipotecária Piratini

VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

[PÁGINA DE ASSINATURAS DO PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500959-6 REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CELEBRADO EM 02 DE SETEMBRO DE 2021]

CREDOR CEDENTE:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Por: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Cargo: Diretor

CPF: 488.920.760-00

RG: 1008226571 SSP/RS

CREDOR CESSIONÁRIO:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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 Caires

Cargo: Procurador

CPF: 216.064.508-75

RG: 23.099.843-4 SSP/SP

EMITENTE:

VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Valentina Sampaio Napoli

Cargo: Sócia e Administradora

CPF: 425.213.268-10

RG: 38.592.815-4 SSP/SP

TESTEMUNHAS:

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