
**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 106ª SÉRIE
DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Celebrado entre

ISEC SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de Agente Fiduciário

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 106ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas (“**Partes**”):

ISEC SECURITIZADORA S.A., 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 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“**Emissora**” ou “**Securizadora**”); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, neste ato devidamente representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Agente Fiduciário**”);

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 23 de setembro de 2020 a **Mora Alcaçova – Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 2.791, conjunto 16, Jardim Paulista, CEP 01.401-000, inscrita no CNPJ sob o nº 29.592.542/0001-82 (“**Devedora**”) emitiu a Cédula de Crédito Bancário nº 41500680-5 (“**CCB**”) em favor da **Companhia Hipotecária Piratini – CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“**Companhia Hipotecária**”), por meio da qual a Companhia Hipotecária concedeu o financiamento imobiliário à Devedora e cujos recursos serão destinados a determinados empreendimentos, conforme descritos na CCB;

(B) Em decorrência da emissão da CCB, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI (abaixo definido), correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securizadora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios e Encargos Moratórios (conforme definidos na CCB), multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB (“**Créditos Imobiliários**”);

(C) Por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 23 de setembro de 2020, entre a Companhia Hipotecária e a Emissora, na qualidade de cessionária, os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora (“**Contrato de Cessão**”).

(D) A Emissora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário sob a forma escritural (“**CCI**”), para representar os Créditos Imobiliários, por meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, celebrado em 23 de setembro de 2020 pela Emissora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”);

(E) a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ao Certificados de Recebíveis Imobiliários da 106ª Série da 4ª Emissão da Emissora (“**CRI**”), *por meio do Termo de Securitização de Créditos*

Imobiliários da 106ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A. (“**Termo de Securitização**”);

(F) As Partes resolvem, nesta data, aditar o Termo de Securitização, que, conforme disposto no item “iii” da Cláusula 18.10.2. do referido instrumento, poderá ser objeto de aditamento sem a autorização dos titulares dos CRI; e

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

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 106ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.* (“**Segundo Aditamento**”).

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Segundo Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Segundo Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. As Partes, por meio deste Segundo Aditamento, resolvem alterar as definições de “Relatório de Garantias – Devedora”, “Valor de Aquisição do Imóvel 1” e “Valor de Aquisição do Imóvel 2” constantes na Seção II do Termo de Securitização, as quais, a partir desta data, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Relatório de Garantias - Devedora”	O relatório mensal a ser apresentado pela Devedora à Securitizadora, para fins de acompanhamento das Garantias, incluindo valor e fluxo de pagamentos, conforme aplicável, nos termos da cláusula 5.8.1. da CCB.
“Valor de Aquisição do Imóvel 1”	O valor equivalente a R\$ 1.175.000,00 (um milhão, cento e setenta e cinco reais), que corresponde ao montante necessário para aquisição do Imóvel 1, devido pela Devedora ao(s) respectivo(s) vendedor(es).
“Valor de Aquisição do Imóvel 2”	O valor equivalente a R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), que corresponde ao montante necessário para aquisição do Imóvel 2, devido pela Devedora ao(s) respectivo(s) vendedor(es).

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados por este Segundo Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA – ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

4.1. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. 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. 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 de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

4.2. Este Segundo Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.3. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Segundo Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, SP, 19 de novembro de 2020.

*[O final desta página foi intencionalmente deixado em branco.
Seguem as páginas de assinaturas]*

(Página de Assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 106ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A., firmado entre a Isec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Juliane Effting Matias
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
Cargo: por procuração

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Caroline Tsuchiya Silva
Cargo: procuradora

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: procurador

Testemunhas:

1. _____

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
CPF n.º: 122.277.507-74

2. _____

Nome: Marina Moura de Barros
CPF n.º: 352.642.788-73