

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 43ª E 44ª SÉRIES
DA 4ª EMISSÃO DA**

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 43ª 44ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente “*Primeiro Aditamento ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 43ª 44ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*” (“Aditamento”):

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 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, n 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 17.343.682/0001-38, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”)

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 18 de junho de 2019, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 43ª 44ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), por meio do qual a Emissora emitiu 4.000 (quatro mil) certificados de recebíveis imobiliários da 43ª série da sua 4ª emissão (“CRI Seniores”) e 4.000 (quatro mil) certificados de recebíveis imobiliários da 44ª série da sua 4ª emissão (“CRI Subordinados”) e, em conjunto com os CRI Seniores, “CRI”), todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil mil reais), na Data de Emissão dos CRI, qual seja, 18 de junho de 2019, totalizando R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”); e
- (B) na presente data, os CRI ainda não foram subscritos e integralizados por quaisquer investidores e foi identificada a necessidade de proceder com a alteração do Termo de Securitização a fim de apresentar com exatidão as características da cédula de crédito bancário que serve de lastro dos CRI e seus riscos.

RESOLVEM celebrar este Aditamento, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - TERMOS DEFINIDOS

1.1. Termos Definidos: Os termos definidos e expressões utilizadas neste Aditamento e aqui não definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO DESTES ADITAMENTO

2.1. A Emissora e o Agente Fiduciário desejam alterar os termos definidos “Condições Precedentes Para Liberação da Primeira Parcela”, “Condições Precedentes Para Liberação das Demais Parcelas”, “Despesas Iniciais” e “Fundo”

de Despesas", constantes na Cláusula 1.1. do Termo de Securitização, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

"1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo:

(...)

<u>"Condições Precedentes Para Liberação da Primeira Parcela"</u>	<p>São as condições precedentes que deverão ser atendidas para liberação da primeira parcela do Valor do Financiamento da Conta Centralizadora para Conta Autorizada, conforme item 3.2 da CCB:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) <i>Subscrição e integralização dos CRI em quantidade suficiente para o pagamento da Primeira Parcela a ser liberada para a Conta Autorizada;</i>(ii) <i>Perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto, conforme opinião legal;</i>(iii) <i>Comprovante via protocolo, do pedido de registro do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP, Jundiaí-SP e Santos-SP;</i>(iv) <i>Comprovante via protocolo, do pedido de baixa do Ônus;</i>(v) <i>Comprovante via protocolo, do pedido de registro do Escritura de Hipoteca perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo;</i>(vi) <i>Comprovante de envio das notificações aos atuais compradores ou promitentes compradores das futuras unidades residenciais autônomas, através de comprovante de entrega ou aviso de recebimento, conforme aplicável, conforme o modelo contido no Anexo IV da CCB, com a devida comunicação da constituição da garantia hipotecária e previsão da cessão fiduciária de direitos creditórios;</i>(vii) <i>Comprovante via protocolo, do pedido de registro do Contrato de Garantias perante o Cartório de</i>
---	---

	<p>Registro e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Jundiaí-SP;</p> <p>(viii) Comprovante via protocolo do pedido de registro do instrumento de alteração contratual da Devedora, conforme definido no Contrato de Garantias, perante a Junta Comercial competente, para a perfeita formalização da garantia de alienação fiduciária das cotas da Devedora;</p> <p>(ix) Comprovante via protocolo da solicitação de endosso encaminhada para Seguradora para alteração do beneficiário da Apólice para a Securitizadora;</p> <p>(x) Emissão de relatório de diligência e opinião legal, atestando a regularidade da Emissão; e</p> <p>(xi) Depósito das CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil;</p>
<p><u>"Condições Precedentes Para Liberação das Demais Parcelas"</u></p>	<p>As condições precedentes que deverão ser atendidas para liberação das demais parcelas do Valor do Financiamento da Conta Centralizadora para Conta Autorizada, conforme item 3.3 da CCB:</p> <p>(i) Comprovação, pela Devedora, do efetivo registro de todos os instrumentos mencionados nas Condições Precedentes Para Liberação da Primeira Parcela;</p> <p>(ii) Comprovação da confirmação da Seguradora acerca da alteração do beneficiário da apólice, mediante apresentação do endosso;</p> <p>(iii) subscrição e integralização dos CRI, mesmo que de forma parcial, suficientes para pagamento das demais parcelas à Devedora, observado o valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("<u>Valor Mínimo da Parcela</u>"); e</p> <p>(iv) Comprovação mediante apresentação da matrícula do Imóvel, da efetiva baixa do Ônus;</p>
<p>(...)</p> <p><u>"Despesas Iniciais":</u></p>	<p>São as despesas previstas no Anexo I da CCB, no valor de R\$ 439.432,68 (quatrocentos e trinta e nove mil, quatrocentos e trinta e dois reais e sessenta e oito centavos) e que será descontado da Primeira Parcela nos</p>

	termos do item 2.5 da CCB;
--	----------------------------

(...)

“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	O fundo a ser constituído pela Emissora, com recursos da integralização dos CRI, no montante inicial de R\$ 83.715,52 (oitenta e três mil, setecentos e quinze reais e cinquenta e dois centavos), na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos das Despesas Recorrentes e Extraordinárias durante a vigência dos CRI, nos termos do item 2.6 da CCB;
-------------------------------	--

(...)”.

2.2. A Emissora e o Agente Fiduciário desejam alterar a Cláusula 5.7 do Termo de Securitização, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

“Fundo de Despesas: Será descontado da Primeira Parcela a ser liberada à Devedora o valor de R\$ 83.715,52 (oitenta e três mil, setecentos e quinze reais e cinquenta e dois centavos) para constituição do Fundo de Despesas que será utilizado para pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias da operação. O Fundo de Despesa nunca poderá ser inferior ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesa”), nos termos do subitem 2.6.1. da CCB.

(...)”.

2.3. A Emissora e o Agente Fiduciário desejam alterar a Cláusula 6.1.3.1. do Termo de Securitização, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

“6.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.”

2.4. A Emissora e o Agente Fiduciário desejam alterar os “Risco da ausência de baixa do Ônus” e “Risco da Devedora”, constantes na Cláusula 12.1. do Termo de Securitização, para que passem a vigorar com a seguinte redação:

“(…)”

Risco da ausência de baixa do Ônus: Nesta data o Imóvel encontra-se onerado perante terceiros. A Devedora se comprometeu a protocolar o pedido de cancelamento do referido Ônus para, dentre outras condições, receber a Primeira Parcela, sendo que o efetivo cancelamento do Ônus é condição precedente para liberação das demais parcelas. Caso referido ônus não seja cancelado na matrícula do Imóvel dentro do prazo máximo para comprovação das Condições Precedentes Para Liberação das Demais Parcelas, a Securitizadora convocará assembleia geral dos titulares de CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado dos CRI. Nesse caso, não há como garantir qual será a deliberação dos titulares de CRI.

(…)”

Risco da Devedora: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo. Ainda, a Devedora pode vir a ser ré em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionado. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e

resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes da CCB.

*Outrossim, no âmbito da Auditoria Jurídica, não foi fornecida a certidão referente à matrícula CEI, que trata dos débitos previdenciários relacionados às obras do Empreendimento Imobiliário. Em que pese a Devedora tenha prestado declaração de que não foi possível emitir referida certidão, mas que não haveria qualquer débito, corre-se o risco de haver débitos em aberto, o que pode impactar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes da CCB.
(...)”.*

CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÕES

3.1. Ratificações: Todos os demais termos e condições do Termo de Securitização que não foram expressamente alterados por meio deste Aditamento permanecem em pleno vigor.

CLÁUSULA QUARTA - REGISTRO DESTE ADITAMENTO

4.1. Registro deste Aditamento: Em cumprimento ao artigo 9 da Lei 9.514 e ao artigo 23 da Lei 10.931, este Aditamento será registrado junto à Instituição Custodiante, nos termos previstos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Prevalência das Disposições deste Aditamento: Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

5.2. Irrevogabilidade: Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora, o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

CLÁUSULA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

6.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

6.2. Resolução de Conflitos: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Aditamento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Aditamento é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 28 de junho de 2019.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]

(Página de assinatura 1/2 do "Primeiro Aditamento ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 43ª e 44ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.", celebrado pela Isec Securitizadora S.A e pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 28 de junho de 2019)

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora



Nome:

Cargo:

Juliane Effting Matias
RG: 34.309.220-7
CPF: 311.818.988-62



Nome:

Cargo:

Ila Alves Sym
CPF: 041.045.637-30

(Página de assinatura 2/2 do "Primeiro Aditamento ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 43ª 44ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.", celebrado pela Isec Securitizadora S.A e pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 28 de junho de 2019)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Nome: *Willy Tubercio dos Santos*
Cargo: *Procurador*

Testemunhas:

Nome: *Jefferson L. de A. Pavarin*
RG nº: *19.128.926-7*
CPF/MF nº: *107.148.228-92*

Nome: *RICARDO C. LICHTENSTEIN*
RG nº: *3601537-2*
CPF/MF nº: *409.251.498-40*