

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 77ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.**

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

- I. na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1” e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento; e

- II. na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 (“Agente Fiduciário dos CRI”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento,

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante designados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) em 19 de dezembro de 2023, a **CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Bandeirantes nº 603, bairro Centro, CEP 16010-090, inscrita no CNPJ sob o

nº 47.532.692/0001-82 (“Devedora”), na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, celebraram o “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.*” (“Termo de Emissão”), por meio da qual são regidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais, da Devedora, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais”), composta por 25.000 (vinte e cinco mil) notas comerciais (“Notas Comerciais”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais”), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais o montante total de, inicialmente, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Total das Notas Comerciais”);

- (B) as Notas Comerciais emitidas pela Devedora e subscritas pela Emissora conferiram direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Termo de Emissão, obrigando-se a Devedora, por meio da referido Termo de Emissão, a pagar, em favor da Emissora, o Valor Nominal Total das Notas Comerciais, acrescido da atualização monetária das Notas Comerciais e dos juros remuneratórios das Notas Comerciais, assim como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora à Emissora em razão das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários”);
- (C) a Devedora decidiu participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Emissora, na qualidade de companhia securitizadora, nos termos do presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo);
- (D) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitiu a CCI (conforme definido abaixo), representativa dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), servindo assim de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);
- (E) por meio do presente instrumento, a Emissora tem interesse em emitir 25.000 (vinte e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 77ª emissão (“CRI”) lastreados nos Créditos Imobiliários, constituídos na forma do Termo de Emissão (“Emissão dos CRI”), configurando, assim, uma operação estruturada de securitização dos

Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”);

- (F) os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida Resolução (“Oferta dos CRI”), e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), os quais serão considerados Titulares dos CRI;
- (G) o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação (conforme abaixo definido), de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e
- (H) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA DAS DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES**

### **1.1. Definições**

**1.1.1.** Para os fins deste Termo de Securitização, os termos aqui iniciados em letra maiúscula (incluindo, sem limitação, no Preâmbulo) terão o significado que lhes é atribuído abaixo, sem prejuízo das definições que forem estabelecidas ao longo deste instrumento.

“Agente Fiduciário dos CRI”      **A Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

“Agente Liquidante”      **A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim

	<p>Florianópolis, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, responsável pelas liquidações financeiras da Titular das Notas Comerciais no âmbito da emissão dos CRI, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u></p>	<p>a alienação fiduciária das Unidades Autônomas (conforme definido abaixo), a ser constituída por sua proprietária, a Devedora, em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.</p>
<p><u>“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”</u></p>	<p>A amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais realizada pela Emissora nos termos da cláusula 6.3.1 do Termo de Emissão.</p>
<p><u>“Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais”</u></p>	<p>A amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais realizada pela Emissora nos termos da cláusula 6.4.1 do Termo de Emissão.</p>
<p><u>“Amortização Extraordinária dos CRI”</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Amortização Programada dos CRI”</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.9 deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“ANBIMA”</u></p>	<p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.</p>
<p><u>“Anúncio de Encerramento da Distribuição”</u></p>	<p>O anúncio de encerramento da oferta pública dos CRI, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.</p>
<p><u>“Anúncio de Início de Distribuição”</u></p>	<p>O anúncio de início da oferta pública dos CRI, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.</p>
<p><u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”</u></p>	<p>Qualquer assembleia especial dos Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Atualização Monetária dos CRI”</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.7 deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Aval”</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.2 do Termo de Emissão.</p>
<p><u>“Avalistas”</u></p>	<p>Conjuntamente, a (i) <b>Alzira Lemos de Melo Dainese</b>, brasileira, viúva, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 7.657.483-0 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 061.600.628-40, residente e domiciliada na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Praça João Pessoa, 100, apartamento 202, Centro, CEP 16010-450; (ii) <b>Roberto Lemos de Melo Dainese</b>, brasileiro, casado sob o regime de</p>

comunhão parcial de bens com Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese, abaixo qualificada, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 25.309.441-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 331.626.088-99, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Marconi, 51, apartamento 162, Centro, CEP 16010-610; (iii) **Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese**, brasileira, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Roberto Lemos de Melo Dainese, acima qualificado, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 33.594.295-7 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 229.164.228-62, residente e domiciliada na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Marconi, 51, apartamento 162, Centro, CEP 16010-610; e (iv) **Daniel Lemos de Melo Dainese**, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 28.494.695 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 408.256.598-17, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Praça João Pessoa, 100, apartamento 202, Centro, CEP 16010-450.

“B3”

A **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil.

“Cartórios de RTD”

Os cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas das sedes das Partes dos Documentos da Operação quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.

“CCI”

A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

“Cessão Fiduciária”

A cessão fiduciária sobre a totalidade dos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes da comercialização de unidades autônomas do Empreendimento Tennessee, a serem pagos por potenciais adquirentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Devedora e os adquirentes, a ser

	constituída pela Devedora, enquanto devedora das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>CETIP21</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.13 deste Termo de Securitização.
“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>CPF</u> ”	O Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil</u> ”	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código civil brasileiro.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código de processo civil brasileiro.
“ <u>COFINS</u> ”	O tributo denominado “ <i>Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”	A conta corrente nº 45325-1, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú Unibanco S.A., (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
“ <u>Conta da Devedora</u> ”	A conta corrente nº 229.086-3, mantida na agência nº 0179-1 do Banco do Brasil (cód. 001), de titularidade da Devedora ou outra conta de titularidade da Devedora, indicada por ela.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ” a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Cessão Fiduciária.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	O “ <i>Contrato de Prestação de Serviço de Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI e instituição financeira responsável pela distribuição dos CRI, a Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos

	Imobiliários, para formalização da distribuição dos CRI.
<u>“Contratos de Garantias”</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Cessão Fiduciária, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
<u>“Controle”</u> e seus correlatos, <u>“Controlada”</u> , <u>“Controladora”</u> e <u>“sob Controle comum”</u>	Toda e qualquer sociedade ou conceito, conforme aplicável, estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Termo de Securitização.
<u>“CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“CRI em Circulação”</u>	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos: (a) aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e (b) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
<u>“CSLL”</u>	O tributo denominado <i>“Contribuição sobre o Lucro Líquido”</i> , nos termos da legislação aplicável.
<u>“CVM”</u>	A <b>Comissão de Valores Mobiliários</b> , entidade autárquica vinculada ao Ministério da Economia da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.
<u>“Data de Emissão”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Integralização”</u>	Qualquer data em que houver a integralização dos CRI.
<u>“Data de Pagamento dos CRI”</u>	Cada data indicada no <b>Anexo II</b> ao presente Termo de Securitização, nas quais será realizado o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e/ou dos Juros Remuneratórios dos CRI (ou, ainda, a incorporação dos Juros Remuneratórios dos CRI no saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso).
<u>“Data de Vencimento dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.6 deste Termo de Securitização.
<u>“Destinação dos Recursos”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.2 deste

	Termo de Securitização.
<u>“Devedora”</u>	A Constroen Construções e Engenharia Ltda., conforme qualificada no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, <b><i>exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias</i></b> , que também não seja feriado comercial no município de São Paulo, estado de São Paulo.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A <b>Canal Companhia de Securitização</b> , qualificada no preâmbulo desde Termo de Securitização, conforme artigo 43 da Resolução CVM 60, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	Todos e quaisquer documentos que sejam necessários para a comprovação da Destinação dos Recursos, nos termos do Termo de Emissão.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: <b>(a)</b> o Termo de Emissão; <b>(b)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(c)</b> os Contratos de Garantias; <b>(d)</b> o presente Termo de Securitização; <b>(e)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(f)</b> Anúncio de Início de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); <b>(g)</b> o Anúncio de Encerramento de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); e <b>(h)</b> eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
<u>“DOESP”</u>	O Diário Oficial do Estado de São Paulo.
<u>“Efeito Adverso Relevante”</u>	Qualquer mudança adversa relevante nas atividades, operações, ativos ou nas condições financeiras da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas; <b>(a)</b> que afete os direitos e prerrogativas da Emissora estabelecidos no Termo de Emissão; <b>(b)</b> que possa afetar a capacidade da Devedora e/ou os Avalistas de cumprir com suas respectivas obrigações previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; <b>(c)</b> que afete a validade ou exequibilidade de qualquer previsão material estabelecida no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; ou <b>(d)</b> qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado.

<u>“Emissão das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Emissão dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E)0 do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Emissora”</u>	A <b>Canal Companhia de Securitização.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
<u>“Empreendimento Tennessee”</u>	O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no município de Araçatuba, estado de São Paulo, do qual fazem parte as Unidades Autônomas.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.11 deste Termo de Securitização.
<u>“Empreendimento Pedras Altas”</u>	O empreendimento de natureza imobiliária, em construção, localizado em Rua Tabajaras nº 255, Araçatuba - SP, objeto da matrícula 49.974 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba-SP.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Conforme eventualmente alterada, a <i>“Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”</i> , a ser celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da CCI.
<u>“Escriturador dos CRI”</u>	A <b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , instituição financeira, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante de responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
<u>“Escriturador das Notas Comerciais”</u>	A instituição prestadora de serviços de escrituração de valores mobiliários, contratada pela Devedora para escrituração das Notas Comerciais, qual seja, a <b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , instituição financeira, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.9.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.9.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automática”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.9.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Reserva de Juros”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundos de Despesas”</u>	O Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva de Juros quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
<u>“Garantias”</u>	O Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva de Juros, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
<u>“Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.3.1.1. do Termo de Emissão.
<u>“Índice Substituto”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.7.1 deste Termo de Securitização.
<u>“IOF/Câmbio”</u>	O tributo denominado “ <i>Imposto Sobre Operações de Câmbio</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
<u>“IOF/Títulos”</u>	O tributo denominado “ <i>Imposto Sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
<u>“IPCA”</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
<u>“Instituição Custodiante”</u>	A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, a <b>Companhia Hipotecária Piratini - CHP</b> , 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, a qual é devidamente autorizada a atuar como custodiante de instrumentos financeiros, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Os investidores profissionais, conforme definição constante

no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

“Investimentos Permitidos”

Os seguintes investimentos em que poderão ser mantidos aplicados os recursos correspondentes a integralização das Notas Comerciais, enquanto não verificado o cumprimento das Condições Precedentes da Integralização, bem como os recursos depositados no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva de Juros: **(a)** cédulas de depósito bancário emitidas por instituições financeiras de primeira linha; **(b)** operações compromissadas com liquidez diária; e/ou **(c)** Fundos de Renda Fixa, com baixo risco e liquidez diária. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada, exclusivamente conforme decisão transitada em julgado) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Todos os valores restantes no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva de Juros após a liquidação integral dos CRI e pagamento integral das Obrigações Garantidas deverão ser revertidos à Devedora, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

“IRPJ”

O tributo denominado “*Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica*”, nos termos da legislação aplicável.

“IRRF”

O tributo denominado “*Imposto de Renda Retido na Fonte*”, nos termos da legislação aplicável.

“ISS”

O tributo denominado “*Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza*”, nos termos da legislação aplicável.

“Junta Comercial Competente”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.8 deste Termo de Securitização.

“Lei das Sociedades por Ações”

A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei nº 6.385”

A Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM.

“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e institui a letra de crédito imobiliário, a cédula de crédito imobiliário e a cédula de crédito bancário, dentre outras providências.
“ <u>Lei nº 12.529</u> ”	A Lei Federal nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme posteriormente alterada, que estrutura o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência e dispõe sobre a prevenção e repressão às infrações contra a ordem econômica, dentre outras providências.
“ <u>Lei 14.430</u> ”	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.
“ <u>LGPD</u> ”	A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.
“ <u>Limite de Endividamento</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1., alínea (q) do Termo de Emissão.
“ <u>MDA</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.13 deste Termo de Securitização.
“ <u>Normas Anticorrupção</u> ”	As normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: <b>(a)</b> o Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme posteriormente alterado, que instituiu o código penal brasileiro; <b>(b)</b> a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas

pela prática de atos contra a administração pública, dentre outras providências; (c) o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)*, conforme posteriormente alterado, norma federal dos Estados Unidos da América que dispõe sobre práticas de corrupção no exterior; e (d) *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, norma de abrangência em todo o Reino Unido que dispõe sobre práticas de corrupção.

“Normas Antilavagem de Dinheiro”

Toda e qualquer legislação nacional e/ou estrangeira aplicável a atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, de “lavagem” ou ocultação bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo.

“Notas Comerciais”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.

“Obrigações Garantidas”

Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (a) o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; (b) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (c) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.

“Oferta dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

<u>“Ofício Circular CVM/SRE 01/2021”</u>	O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.
<u>“Ônus”</u>	A hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, incluindo de cunho fiscal.
<u>“Operação de Securitização”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Parte Ideal”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.1.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas respectivas Garantias, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: <b>(a)</b> constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; <b>(b)</b> serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; <b>(c)</b> serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; <b>(d)</b> estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; <b>(e)</b> não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e <b>(f)</b> só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.
<u>“Período de Capitalização”</u>	<b>(i)</b> para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento dos CRI, exclusive, e <b>(ii)</b> para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento dos CRI em referência, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade,

até a Data de Vencimento dos CRI (ou a data de liquidação antecipada dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, da realização do Resgate Antecipado Total das Notas Comerciais ou, ainda, do Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

“PIS”

O tributo denominado “*Contribuição ao Programa de Integração Social*”, nos termos da legislação aplicável.

“Prêmio de Antecipação Facultativa”

O prêmio a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI em decorrência da amortização extraordinária ou da liquidação antecipada dos CRI, conforme o caso, em razão, respectivamente, da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, do Resgate Antecipado Total das Notas Comerciais, conforme o caso, correspondente a 3,00% (três inteiro por cento) multiplicado pela *duration* remanescente, expressa em anos, até a Data de Vencimento e incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

“Primeira Data de Integralização dos CRI”

A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade de CRI.

“RD da Emissora”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1.1 deste Termo de Securitização.

“Recomposição do Fundo de Despesas”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.2 deste Termo de Securitização.

“Recomposição do Fundo de Reserva de Juros”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.3.2 deste Termo de Securitização.

“Reestruturação”

A alteração de condições relacionadas: a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; e (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, as Garantias, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva de Juros, nos termos da Lei 14.430

“Resgate Antecipado”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização.

<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais”</u>	O resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, a ser realizado a qualquer momento, nos termos da cláusula 6.1.1 do Termo de Emissão.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais”</u>	O resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais, a ser realizado a qualquer momento, nos termos da cláusula 6.4.1.1 do Termo de Emissão.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
<u>“Resolução CVM 32”</u>	A Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.
<u>“Resolução CVM 81”</u>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.6.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Termo de Emissão”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.
<u>“Termo de Securitização”</u>	O presente instrumento, conforme definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Titulares dos CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
<u>“Unidades Autônomas”</u>	As unidades autônomas objeto das matrículas nº 134.596, 134.597, 134.599, 134.601, 134.603, 134.604, 134.606, 134.610, 134.614, 134.618, 134.619, 134.620, 134.621, 134.623, 134.626, 134.627, 134.628 e 134.632 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba-SP, que fazem parte do

	Empreendimento Tennessee.
<u>“Valor da Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor do Fundo de Reserva”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor do Resgate Antecipado dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Total das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.4 deste Termo de Securitização.

1.1.2. As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Termo de Securitização, exceto se de outra forma expressamente indicado:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) os termos “*inclusive*” e “*incluindo*”, e outros termos semelhantes, serão interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “mas não se limitando a”;
- (iii) os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim irrelevantes para a interpretação ou análise do teor deste Termo de Securitização;
- (iv) os anexos são incorporados a este Termo de Securitização, e devem ser considerados como parte integrante deste Termo de Securitização, como se nele escritos. Referências como “este Termo de Securitização”, “este instrumento” e palavras como “aqui” ou “neste(a)” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Termo de Securitização, incluindo seus anexos, como um todo;

- (v) as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;
- (vi) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;
- (vii) referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos do presente Termo de Securitização; e
- (viii) todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título.

**1.1.2.1.** Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma neste Termo de Securitização terão o significado a eles atribuído nos demais Documentos da Operação.

**1.1.2.2.** Igualmente, os termos constantes deste Termo de Securitização 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 deste Termo de Securitização, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

**1.1.2.3.** Em caso de conflito entre as definições contidas neste Termo de Securitização e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos deste Termo de Securitização, as definições aqui estabelecidas.

**1.1.2.4.** Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.1.2.1 e 1.1.2.3 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que este Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste instrumento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **DA AUTORIZAÇÃO DA EMISSÃO DOS CRI E DA EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS**

## **2.1. Aprovação Societária da Emissora**

2.1.1. A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a Reunião de Diretoria realizada nesta data.

## **2.2. Aprovação Societária da Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais**

2.2.1. A realização da Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas por seus sócios, conforme ata formalizada nesta data, a qual será devidamente protocolada para arquivamento perante a Junta Comercial Competente.

### **CLÁUSULA TERCEIRA DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

#### **3.1. Objeto**

3.1.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme características descritas na cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

3.1.2. Não será admitida revolvência dos Créditos Imobiliários.

#### **3.2. Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários**

3.2.1. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, por meio da assinatura do Termo de Emissão, sendo certo que a integralização das Notas Comerciais ocorrerá após verificação e atendimento das condições precedentes previstas no Termo de Emissão.

3.2.2. A subscrição das Notas Comerciais pela Emissora foi realizada em uma única data, enquanto a integralização das Notas Comerciais será realizada a prazo, pela Emissora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

3.2.3. A Emissora, com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, descontados os valores que sejam suficientes para o pagamento das despesas iniciais (*flat*) e constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva de Juros, fará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

**3.2.4.** A CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, se encontram custodiadas pela Instituição Custodiante.

**3.2.4.1.** A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo V** deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI, para fins de custódia.

**3.2.4.2.** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

### **3.3. Lastro dos CRI**

**3.3.1.** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram vinculados à presente emissão de CRI.

**3.3.1.1.** Em linha com as declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

**3.3.1.2.** O presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão entregues para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

### **3.4. Características dos Créditos Imobiliários**

**3.4.1.** As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

### **3.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI**

**3.5.1.** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, assim como quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as

### Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em qualquer hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão dos CRI e do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

### **3.6. Administração dos Créditos Imobiliários**

**3.6.1.** A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, na hipótese de qualquer inadimplemento em relação aos pagamentos referentes aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar toda e qualquer medida necessária prevista em lei e/ou neste Termo de Securitização para resguardar os direitos e os interesses dos Titulares dos CRI.

### **3.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento**

**3.7.1.** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas Datas de Pagamento das Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão.

**3.7.2.** Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga a manter os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

**3.7.3.** Quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários em decorrência do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora no Termo de Emissão deverão ser depositados, pela Emissora, no respectivo dia de pagamento na Conta do Patrimônio

Separado.

**3.7.3.1.** Na hipótese da Emissora não recepcionar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado na respectiva Data de Pagamento das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações pecuniárias referentes aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a ela imputadas, resultantes do inadimplemento da Devedora mencionado acima, de modo que a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

**3.7.3.2.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 3.7.3.1 acima, fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que os encargos moratórios das Notas Comerciais, devidos à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, serão repassados, em sua totalidade, aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

**3.7.4.** As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplementos, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

### **3.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado**

**3.8.1.** Os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora.

### **3.9. Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais**

**3.9.1.** A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão quando identificada a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nos itens abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais"), desde que decorrido eventual e respectivo prazo de cura. As partes signatárias do Termo de Emissão estabeleceram as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, respectivamente na cláusula 9.1.1 do Termo de Emissão, conforme substancialmente replicadas na cláusula 3.9.2 abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático") e as hipóteses de vencimento antecipado de forma não automática na respectivamente cláusula 9.2.1 do Termo de Emissão, conforme substancialmente

replicadas na cláusula 3.9.3 abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”).

**3.9.2.** As seguintes situações configuram Eventos de Vencimento Antecipado Automático:

- (a) caso os recursos depositados na Conta da Devedora sejam utilizados para destinação diversa àquela prevista na cláusula 4.6 do Termo de Emissão;
- (b) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Emissão, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido inadimplemento;
- (c) questionamento judicial, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por quaisquer de suas Afiliadas, da validade, eficácia e/ou exequibilidade do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, e/ou, ainda, de quaisquer das obrigações estabelecidas em tais instrumentos; ou
- (d) (i) pedido de recuperação judicial, ou pedido de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, formulado pela Devedora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de recuperação extrajudicial formulado pela Devedora, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial de referido plano; (iii) realização, pela Devedora e/ ou pelos Avalistas, de qualquer procedimento análogo que caracterize estado de insolvência; (iv) pedido de autofalência formulado pela Devedora; (v) pedido de falência contra a Devedora, formulado por terceiros, salvo se elidido no prazo legal aplicável para apresentação das medidas judiciais ou administrativas cabíveis para elidir ou extinguir o respectivo requerimento, o que for menor; ou (vi) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora.

**3.9.3.** As seguintes situações configuram Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:

- (a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer outra obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido inadimplemento, observado que tal prazo não será aplicável às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, caso em que se aplicará referido prazo de cura específico;
- (b) inadimplemento, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por quaisquer de suas Afiliadas, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, das Normas Anticorrupção e/ou às Normas Antilavagem de Dinheiro;
- (c) inadimplemento, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por quaisquer de suas Afiliadas ou,

ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, da Legislação Socioambiental, exceto caso (i) o respectivo inadimplemento seja contestado de boa-fé pelos procedimentos adequados, devidamente instituídos e conduzidos e de forma diligente; ou (ii) o referido inadimplemento não resultar em um Efeito Adverso Relevante;

- (d) em caso de (i) nulidade, revogação, rescisão ou cancelamento resultante de decisão colegiada judicial (segundo grau de jurisdição), recebida no efeito devolutivo, de invalidade, inexecutabilidade ou ineficácia do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação; ou (ii) nulidade, revogação, rescisão ou cancelamento resultante de decisão colegiada administrativa de invalidade, inexecutabilidade ou ineficácia do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação que não tenha sido levada a discussão por meio judicial em até 30 (trinta) dias da decisão;
- (e) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, de forma direta ou indireta, pela Devedora, dos seus direitos e/ou obrigações assumidos no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (f) qualquer impacto à perfeita constituição, validade, eficácia ou executabilidade das Garantias, incluindo a não obtenção dos registros dos Contratos de Garantias perante os órgãos competentes;
- (g) caso seja verificado, em qualquer data de verificação aplicável durante a vigência das Notas Comerciais, o não atendimento ao Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóveis sem que a Devedora tenha realizado a Amortização Extraordinária Obrigatória no prazo previsto na cláusula 5.2.3.2 do Termo de Emissão;
- (h) caso qualquer declaração ou documento que houver sido firmado pela Devedora e/ou pelos Avalistas no âmbito da Emissão ou da Operação de Securitização como um todo se prove ou se revele falsa ou, conforme aplicável, materialmente inconsistente, incorreta ou insuficiente;
- (i) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações), ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Devedora;
- (j) redução de capital social da Devedora, exceto para absorção de prejuízos acumulados, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (k) mudança do controle acionário direto da Devedora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), incluindo caso qualquer dos atuais sócios controladores deixem de controlar a Devedora, por qualquer motivo;

- (l) alteração do contrato social da Devedora, de forma a alterar o objeto social da Devedora de forma relevante;
- (m) não obtenção, pela Devedora, do termo de quitação e liberação das Unidades Autônomas relativamente ao Ônus Existente, na forma da cláusula 5.2.3.4 do Termo de Emissão, em até 5 (cinco) dias contados da liberação de recursos;
- (n) ressalvada a dívida decorrente das Notas Comerciais e eventuais dívidas contraídas no âmbito de financiamentos à produção para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, contratação de dívidas bancárias, empréstimos, financiamentos, mútuos ou qualquer outra forma de endividamento decorrente de operações no mercado de capitais, local ou internacional que corresponda a um endividamento da Devedora superior ao Limite de Endividamento;
- (o) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos seus acionistas ou sócios, conforme o caso, em montante superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total disponível para distribuição, observado ainda o limite anual de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ;
- (p) ocorrência de qualquer ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de (i) liquidar, dissolver ou extinguir a Devedora que não esteja sendo por esta contestado de boa-fé, na esfera judicial ou administrativa e cujos respectivos efeitos não estejam suspensos; ou (ii) impedir a continuidade da operação dos negócios da Emitente e que cause um Efeito Adverso Relevante;
- (q) ocorrência de qualquer ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, penhorar, controlar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, as Unidades Autônomas ou a totalidade ou parte substancial dos ativos, bens, propriedades e/ou, conforme o caso, das quotas do capital social da Devedora;
- (r) prestação pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer garantias reais ou fidejussórias e/ou constituição de quaisquer ônus, gravames, usufruto, direito de preferência e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de sua propriedade ou titularidade, em benefício de qualquer terceiro, e cujo valor da obrigação e/ou obrigação garantida, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
- (s) proferimento de (i) qualquer decisão administrativa para a qual não seja interposto o

devido recurso administrativo ou judicial, conforme o caso, no respectivo prazo legal e não tenham sido obtidos efeitos suspensivos; ou (ii) sentença judicial transitada em julgado ou arbitral definitiva contra a Devedora e/ou os Avalistas em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas;

- (t) proferimento de decisão judicial colegiada, sentença arbitral ou decisão administrativa colegiada contra a Devedora e/ou os Avalistas, para a qual não seja obtido ou restabelecido efeito suspensivo num prazo de até 30 (trinta) dias da data de proferimento ou ainda, não seja apresentado recurso cabível dentro do prazo legal, cujo cumprimento (ou falta dele) venha a resultar em Efeito Adverso Relevante;
- (u) ocorrência de vencimento antecipado de qualquer instrumento do qual a Devedora e/ou os Avalistas façam parte, na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas;
- (v) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias exigíveis da Devedora e/ou dos Avalistas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, e que não seja regularizada considerando o prazo de cura estabelecido no respectivo contrato ou em outro prazo adicional conferido pelo credor de tal obrigação;
- (w) protesto de títulos ou inscrição em quaisquer cadastros negativos de devedores por cujo pagamento a Devedora e/ou Avalistas sejam diretamente responsáveis e cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se for validamente comprovado à Emissora, no prazo indicado na respectiva notificação de protesto ou no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados do respectivo protesto, o que for menor, que o referido protesto foi (1) sustado ou cancelado; (2) efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (3) objeto de medida judicial que o tenha suspenso;
- (x) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer dos alvarás, autorizações, subvenções e/ou licenças, inclusive as ambientais da Devedora, que afetem o regular exercício das atividades por ela desenvolvida, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove à Emissora e/ou renovado, conforme o caso; ou (2) seja obtido provimento jurisdicional que elide os efeitos de tal

cancelamento, revogação ou suspensão; ou

- (y) a não ocorrência de alienação de, pelo menos, uma Unidade Autônoma dentro do período de 4 (quatro) meses.

**3.9.4.** As comunicações acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Automático ou Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático deverão ser realizadas nos termos da cláusula 11,1 do Termo de Emissão, e respectivas subcláusulas, conforme replicadas nas cláusulas 18.1.1 e seguintes deste Termo de Securitização.

**3.9.5.** A convocação de eventual Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar acerca da decretação, ou não, do vencimento antecipado das Notas Comerciais em caso de ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, será realizada nos termos da cláusula 9.2.2 do Termo de Emissão e, ainda, da cláusula 13 deste Termo de Securitização, devendo ser observado o quórum de deliberação imposto à situação.

#### **CLÁUSULA QUARTA DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

##### **4.1. Identificação dos CRI**

**4.1.1.** Série e Número da Emissão. Os CRI integram a 1ª (primeira) série da 77ª (septuagésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

**4.1.2.** Quantidade de CRI. Serão emitidos 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, observada a possibilidade de colocação parcial dos CRI, nos termos da cláusula 4.2.5 deste Termo de Securitização.

**4.1.3.** Valor Nominal Unitário dos CRI. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000.00 (um mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário dos CRI”).

**4.1.4.** Valor Total dos CRI. O valor da totalidade dos CRI emitidos no âmbito da Oferta dos CRI corresponde a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total dos CRI”), observada a possibilidade de colocação parcial dos CRI, nos termos da cláusula 4.2.5 deste Termo de Securitização.

**4.1.5.** Data de Emissão dos CRI. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o dia 19 de dezembro de 2023 (“Data de Emissão”).

**4.1.6.** Prazo e Data de Vencimento dos CRI. Os CRI terão o prazo de 2190 dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

**4.1.7. Atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI.** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, obtida com as variações mensais positivas do IPCA, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI, sendo o produto da atualização monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"), de acordo com a fórmula abaixo ("Atualização Monetária dos CRI"):

$$VNa = [VNe \times C]$$

onde:

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” = Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização dos CRI ou na Data de Pagamentos dos CRI imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” = fator acumulado das variações mensais positivas do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

“n” = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

“NI<sub>k</sub>” = valor do número-índice do IPCA referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês de atualização. Por exemplo, para a primeira data de atualização, no mês de novembro, será considerado como NI<sub>k</sub> o valor do número-índice do IPCA do mês de novembro, divulgado no mês de dezembro;

“NI<sub>k-1</sub>” = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao do mês do “NI<sub>k</sub>”;

“dup” = número de Dias Úteis contidos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de

cálculo, sendo “*dup*” um número inteiro;

“*dut*” = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior e a Data de Aniversário subsequente, sendo que para o primeiro mês de atualização dos CRI, o “*dut*” será igual a 20 (vinte) Dias Úteis, sendo também “*dut*” um número inteiro.

Considera-se como Data de Aniversário dos CRI as datas do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(ii) Considera-se como Data de Aniversário as datas do “Anexo II - Cronograma de Pagamento”;

(iii) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário Consecutivas;

(iv) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(v) Os fatores resultantes da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vii) excepcionalmente na primeira data de pagamento das Notas Comerciais deverá ser acrescido um valor equivalente ao produtório do fator de correção equivalente a 2 (dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, de acordo com as fórmulas constantes da cláusula acima.

**4.1.7.1.** Indisponibilidade, extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou

regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”).

**4.1.7.2.** A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

**4.1.8.** Juros Remuneratórios dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização, equivalentes ao IPCA, somado à taxa de 11,25% (onze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios dos CRI”). O cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI deverá observar a fórmula abaixo:

$$J = [VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

onde:

“J” = valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (Spread + 1)^{\frac{dup}{252}}$$

onde:

*Spread* = 11,25% (onze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento)

“*dup*” = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, e a respectiva data de cálculo (exclusive), sendo “*dup*” um número inteiro.

**4.1.8.1.** Os Juros Remuneratórios dos CRI serão devidos mensal e sucessivamente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, ressalvada a hipótese de realização da Amortização Extraordinária dos CRI ou, ainda, de liquidação antecipada da totalidade das obrigações decorrentes dos CRI em razão do Resgate

Antecipado dos CRI.

**4.1.9. Amortização dos CRI.** O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado conforme cronograma de amortização constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização (“Amortização Programada dos CRI”), ressalvada a possibilidade Amortização Extraordinária dos CRI em razão da realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais ou, ainda, de liquidação antecipada da totalidade das obrigações decorrentes dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI. A Amortização Programada dos CRI será calculada nos termos da fórmula abaixo:

$$A_{ai} = VNa \times T_{ai}$$

onde:

A<sub>ai</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização Programada dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

T<sub>ai</sub> = Taxa da i-ésima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização.

**4.1.9.1.** Eventuais valores que sejam pagos a título de prêmio em razão de Amortizações Extraordinárias Facultativas das Notas Comerciais serão revertidos igualmente a título de prêmio aos Titulares dos CRI.

**4.1.10. Forma de comprovação da titularidade.** Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

**4.1.11. Encargos moratórios.** Sem prejuízo do pagamento da atualização monetária e juros remuneratórios conforme disposto nas cláusulas 4.1.7 e 4.1.8 acima, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos ainda os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão, correspondentes a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um inteiro por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para

cobrança (“Encargos Moratórios”), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora, mediante a realização de amortização extraordinária, sempre que o valor pago atingir o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, conforme aplicável, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.

**4.1.12. Regime Fiduciário.** Nos termos previstos na Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; (iii) as Garantias; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) o Fundo de Reserva de Juros, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

**4.1.13. Depósito para distribuição e negociação:** Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**4.1.14. Ambiente para depósito, distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira:** B3.

**4.1.15. Garantia flutuante.** Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

**4.1.16. Garantias dos Créditos Imobiliários.** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos no Termo de Emissão e nos respectivos instrumentos de garantia.

**4.1.17. Subordinação.** Não há.

**4.1.18. Coobrigação da Emissora.** Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

**4.1.19. Local de emissão.** Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

**4.1.20. Locais de pagamento.** Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, caso estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em

qualquer Data de Pagamento dos CRI e, ou de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, a Emissora manterá, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo recurso à disposição do respectivo Titular de CRI, devendo informar a este Titular de CRI a respeito desta forma adotada para a disponibilização dos recursos. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento dos CRI, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na Conta do Patrimônio Separado.

**4.1.21. Cobrança dos Créditos Imobiliários.** Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados, nos termos do Termo de Emissão, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nas datas para pagamento de remuneração e/ou amortização das Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão, conforme aplicável.

**4.1.22. Atraso no recebimento dos pagamentos.** O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

**4.1.23. Prorrogação dos prazos.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa ao CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com um dia que não seja Dia Útil.

**4.1.24. Classificação de risco.** Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI.

**4.1.25. Garantia firme.** A Oferta dos CRI não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder.

**4.1.26. Subordinação:** Não há.

**4.1.27. Categoria:** Residencial.

**4.1.28. Concentração:** Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora.

**4.1.29. Tipo de contrato com lastro:** termo de emissão de notas comerciais.

## **4.2. Forma de Distribuição dos CRI**

**4.2.1.** Os CRI serão objeto de distribuição pública pelo rito de registro automático, nos termos

da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação, tendo como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais.

**4.2.1.1.** A Oferta dos CRI será intermediada exclusivamente pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, sendo registrada perante a CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.

**4.2.2.** Público-alvo da Oferta dos CRI. A Oferta dos CRI é destinada a Investidores Profissionais, conforme definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

**4.2.2.1.** Por ocasião da subscrição dos CRI, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do documento de aceitação da Oferta dos CRI, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que: (i) estão cientes que a Oferta dos CRI é registrada perante a CVM pelo rito de registro automático; (ii) os CRI ofertados no âmbito da Oferta dos CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois do encerramento da Oferta dos CRI, entre Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses do encerramento da Oferta dos CRI, e apenas depois de decorridos 12 (doze) meses do encerramento da Oferta dos CRI que o Titular de CRI poderá negociá-los com investidores do público em geral, nos termos da Resolução CVM 160; e (iii) são Investidores Profissionais, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

**4.2.3.** Em conformidade com o artigo 59, inciso I, da Resolução CVM 160, o início da Oferta dos CRI somente se dará após a obtenção do registro da Oferta dos CRI e a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, encerrando-se quando (i) da subscrição da totalidade dos CRI; (ii) da colocação do Montante Mínimo (conforme definido abaixo, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, sendo certo que os CRI não colocados serão cancelados; ou (iii) do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160. As divulgações devem ocorrer em conformidade com o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.

**4.2.3.1.** Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro dentre os eventos indicados na cláusula 4.2.3 acima, a Emissora deverá encerrar a Oferta dos CRI por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM.

**4.2.4.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários depois de decorridos:

(i) a partir do encerramento da Oferta dos CRI, entre Investidores Profissionais; (ii) após 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta dos CRI, se destinada a Investidores Qualificados, e (iii) após 12 (dozes) meses da data de encerramento da Oferta dos CRI, se destinada ao público investidor em geral, tendo em vista que a presente Oferta dos CRI tem como público-alvo Investidores Profissionais.

**4.2.4.1.** Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

**4.2.5.** Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) (“Montante Mínimo”) e observado que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta dos CRI serão canceladas pela Emissora, conforme disposto na cláusula 4.2.6 abaixo.

**4.2.5.1.** No momento da subscrição dos CRI, o Investidor Profissional poderá condicionar a sua adesão à subscrição dos CRI à colocação (a) da totalidade dos CRI que tenham sido emitidos; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI.

**4.2.5.2.** Após a definição da quantidade de CRI a serem objeto de colocação e integralização, as Partes deverão formalizar a referida definição por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessário nova aprovação societária da Emissora e qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial.

**4.2.6.** Caso a integralidade dos CRI, no âmbito da Oferta, não seja subscrita e integralizada até o término do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, sendo que, caso qualquer Investidor Profissional já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido valor será devolvido, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo cancelamento.

**4.2.7.** Referente à Oferta dos CRI, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pela Instituição Custodiante, respectivamente. Consta, ainda, sob Anexo VI ao presente Termo de Securitização declaração emitida pelo Agente Fiduciário dos CRI relativamente à inexistência de conflitos de interesses.

## CLÁUSULA QUINTA

### DA SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

#### 5.1. Subscrição dos CRI

**5.1.1.** Os CRI serão subscritos, pelos Investidores Profissionais, por meio da assinatura de documento de aceitação da Oferta dos CRI que, nos termos do respectivo documento de aceitação, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que: (i) estão cientes que a Oferta dos CRI é registrada perante a CVM pelo rito de registro automático; (ii) os CRI ofertados no âmbito da Oferta dos CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois do encerramento da Oferta dos CRI, entre Investidores Profissionais, após decorridos 6 (seis) meses de cada do encerramento da Oferta dos CRI, entre Investidores Qualificados, e apenas depois de decorridos 12 (doze) meses do encerramento da Oferta, entre investidores do público em geral, nos termos da Resolução CVM 160; e (iii) são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

## **5.2. Integralização dos CRI**

**5.2.1.** A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, em uma ou mais datas, conforme estabelecido no documento de aceitação da oferta, (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido (a) a integralização dos CRI a prazo, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo documento de aceitação da Oferta; e (b) ágio ou deságio no momento da distribuição, desde que o referido ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária entre os Titulares dos CRI, de forma proporcional às Notas Comerciais.

**5.2.2.** A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

## **5.3. Destinação dos Recursos**

**5.3.1.** Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados, pela Emissora, exclusivamente, para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.

**5.3.2.** Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, para o pagamento dos gastos, custos e despesas imobiliários incorridos, direta ou indiretamente pela Devedora com (i) o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária incorridas pela Devedora, direta ou indiretamente nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Tennessee e Empreendimento Pedras Altas (“Destinação Reembolso”); (ii) os gastos, custos e despesas futuros a serem incorridos com obras civis para a construção e implementação do

Empreendimento Pedras Altas (“Destinação Futura” e em conjunto com a Destinação Reembolso, a “Destinação dos Recursos”).

**5.3.2.1.** Será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 5.3.2 acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

**5.3.3.** Os recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais serão objeto da Destinação dos Recursos, de acordo com o disposto no Anexo II do Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VII** deste Termo de Securitização.

**5.3.3.1.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos os Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos mencionados nas cláusulas 5.3.2 e seguintes acima, bem como quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais, devendo apresentá-los à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, caso seja solicitada nesse sentido ou em decorrência de eventual fiscalização que venha a ocorrer por órgãos reguladores e atividades governamentais, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação ou, em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma legal ou regulamentar.

**5.3.3.2.** A Devedora declarou e garantiu, ainda, para os devidos fins, que não participou e não tem conhecimento de qualquer outra operação envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em dívidas da Devedora e/ou de quaisquer sociedades controladoras, controladas e/ou coligadas à Devedora, tendo por objeto o financiamento de gastos custos ou despesas futuros e/ou o reembolso de gastos, custos e/ou despesas relacionados aos Empreendimento Tennessee, Empreendimento Pedras Altas e Empreendimento Perfetto.

**5.3.3.3.** A data limite para utilização dos recursos líquidos captados por meio do Termo de Emissão é a data de vencimento dos CRI, sendo certo que, ainda que se verifique liquidação antecipada dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI de que trata esta cláusula 5.3 permanecerão vigentes até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos pela Emissão das Notas Comerciais.

## **CLÁUSULA SEXTA**

### **RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI**

## 6.1. Resgate Antecipado dos CRI

6.1.1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI (“Resgate Antecipado”) caso (i) seja declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão; (ii) a Devedora realize o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, observados os termos e condições do Termo de Emissão, conforme replicados de forma resumida na cláusula 6.1.5 abaixo; (iii) a Devedora realize o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais, observados os termos e condições do Termo de Emissão, conforme replicados de forma resumida na cláusula 6.1.6 abaixo.

6.1.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá(ão), em até 5 (cinco) dias contados da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, em relação à ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a orientação a ser dada à Emissora em relação a eventual declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais vinculadas aos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.1.3. Na hipótese da realização da Assembleia Especial mencionada na cláusula 6.1.2 acima, caso os Titulares dos CRI representando, em primeira convocação, a maioria dos Titulares dos CRI, ou, em segunda convocação, da maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI deliberem pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, os CRI deverão ser objeto de Resgate Antecipado, devendo a Emissora utilizar os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários para o Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.4. Caso contrário, independentemente do motivo (inclusive caso a Assembleia Especial mencionada na cláusula 6.1.2 acima: (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais (e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI), a Emissora não deverá (a) declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais; e (b) prosseguir com o Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.5. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais poderá ser realizados conjuntamente pela Devedora, a seu exclusivo critério, a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês após a Data de Emissão dos CRI, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

6.1.6. O Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais deverá ocorrer caso, uma vez seja atingido o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário

Atualizado das Notas Comerciais, a qualquer momento durante a vigência das Notas Comerciais, seja verificado recursos creditados na Conta do Patrimônio Separado a título da Parcela Base do VGV do Empreendimento Tennessee, conforme definido no Termo de Emissão, em montante superior ao total do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a Emitente ficará obrigada a realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

## **6.2. Valor do Resgate Antecipado dos CRI**

**6.2.1.** Na hipótese de ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI, será devido, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido, conforme o caso: (i) dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive); (ii) de remuneração adicional dos CRI, conforme aplicável; (iii) exclusivamente na hipótese do subitem “ii” da cláusula 6.1.1 acima, do Prêmio de Antecipação Facultativa; e (iv) de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor do Resgate Antecipado dos CRI”).

## **6.3. Amortização Extraordinária dos CRI**

**6.3.1.** A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, caso (i) a Devedora realize a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, observados os termos e condições do Termo de Emissão, conforme replicados de forma resumida na cláusula 6.3.2 abaixo; ou (ii) a Devedora realize a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, observados os termos e condições do Termo de Emissão, conforme replicados de forma resumida na cláusula 6.3.3 abaixo (“Amortização Extraordinária dos CRI”).

**6.3.1.1.** As Partes reconhecem que a Amortização Extraordinária dos CRI estará limitada, a qualquer tempo, a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

**6.3.2.** A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais poderá ser realizada pela Devedora, a seu exclusivo critério, em qualquer Data de Pagamento das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês contado da Data de Emissão dos CRI, consubstanciando-se a partir da realização da amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, com relação à totalidade das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

**6.3.3.** A Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais deverá ocorrer caso, a qualquer momento durante a vigência das Notas Comerciais, sejam creditados recursos na Conta

do Patrimônio Separado a título da Parcela Base do VGV do Empreendimento Tennessee, conforme definido no Termo de Emissão, e observados os percentuais de destinação do VGV do Empreendimento Tennessee previstos na cláusula 5.2.5.2. do Termo de Emissão, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

#### **6.4. Valor da Amortização Extraordinária dos CRI**

**6.4.1.** No âmbito da Amortização Extraordinária dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora, deverá considerar a amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, após realizados os pagamentos: **(a)** dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(b)** de remuneração adicional dos CRI, conforme aplicável; **(c)** exclusivamente na hipótese do subitem “i” da cláusula 6.3.1 acima, do Prêmio de Antecipação; e **(d)** de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor da Amortização Extraordinária dos CRI”).

#### **6.5. Forma da realização do Resgate Antecipado dos CRI e da Amortização Extraordinária dos CRI**

**6.5.1.** O Resgate Antecipado e a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária repassados aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

**6.5.2.** O Resgate Antecipado e a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

**6.5.3.** O Resgate Antecipado e a Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicado à B3, ao Agente Liquidante e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3, ao Agente Liquidante e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso.

**6.5.4.** Os recursos oriundos de qualquer pagamento devido, pela Devedora, à Emissora em decorrência dos Créditos Imobiliários, observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão, serão utilizados para a pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA SÉTIMA DAS OBRIGAÇÕES E DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

## **7.1. Obrigações da Emissora**

**7.1.1.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, ainda, a:

- (i)** fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI:
  - (a)** em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b)** em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, findo no dia 30 de setembro de cada ano, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
  - (c)** dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (d)** dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias das atas de assembleias especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
  - (e)** cópia de todas as informações, periódicas e eventuais, exigidas pelos normativos da CVM, bem como de relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser enviados à CVM, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo envio à CVM;
  - (f)** em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17;

- (g) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e até o 30º (trigésimo) dia após o término de cada mês, relatório mensal, nos moldes previstos no Suplemento E da Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI; e
- (h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para este os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (iii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 60;
- (iv) informar todos os fatos relevantes acerca da Oferta dos CRI e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido fato relevante, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) informar, o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (vii) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta;
- (viii) informar o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 1 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;

- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xiii) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xiv) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvi) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (xvii) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela

Devedora;

- (xviii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xix) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contados da data da sua ciência em relação à ocorrência do referido evento; e
- (xx) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante o presente Termo de Securitização, na forma do inciso vii do artigo 17 da Resolução CVM 60.

**7.1.2.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, a Emissora se obriga a elaborar:

- (i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário dos CRI; e
- (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

**7.1.3.** Veracidade de Informações e Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI.

## **7.2. Declarações da Emissora**

**7.2.1.** A Emissora declara, na presente data, que:

- (i) é uma sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as

autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;

- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na CCI;
- (vii) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (viii) os Créditos Imobiliários destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (x) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça

o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

- (xi) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xiii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (xiv) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xv) possui todas as autorizações e licenças ambientais relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xvi) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta dos CRI são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (xvii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xviii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xix) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições

das Normas Anticorrupção e da Lei nº 12.529, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;

- (xx)** **(a)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; **(b)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e **(c)** não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xxi)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam e/ou garantem a Oferta dos CRI;
- (xxii)** recebeu opinião legal sobre os CRI e a Operação de Securitização, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a Operação de Securitização, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;
- (xxiii)** assegurará a existência e a validade das Garantias, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxiv)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores;
- (xxv)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas

aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

- (xxvi) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxvii) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social.

**7.2.1.1.** A Emissora se compromete a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA OITAVA DAS GARANTIAS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### **8.1. Garantias de Pagamento dos Créditos Imobiliários**

**8.1.1.** Sem prejuízo da instituição do Regime Fiduciário, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, em garantia das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários serão constituídas: **(a)** a Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(b)** a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; **(c)** o Fundo de Despesas, conforme estabelecido no Termo de Emissão; e **(d)** o Fundo de Reserva de Juros, conforme estabelecido no Termo de Emissão.

**8.1.2.** Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que os direitos e garantias decorrentes das Garantias e das demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como o produto de sua excussão, serão compartilhados, pela Emissora, com os Titulares dos CRI para pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

**8.1.3.** As Partes reconhecem, ainda, que os Titulares dos CRI são credores e beneficiários, não subordinados e em igualdade de condições (*pari passu*) das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários na proporção do saldo devedor dos CRI que cada um deles é titular (“Parte Ideal”).

## **8.2. Excussão das Garantias**

**8.2.1.** Na hipótese dos CRI serem objeto de Amortização Extraordinária (em razão da amortização extraordinária facultativa ou obrigatória das Notas Comerciais) ou liquidação antecipada (em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais), os Titulares dos CRI compartilharão, de acordo com a Parte Ideal de que cada Titular de CRI seja titular, quaisquer:

- (i)** valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros Titulares dos CRI, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;
- (ii)** valores recebidos da Emissora, da Devedora ou de terceiros, em pagamento das obrigações assumidas pela Emissora ou pela Devedora, quando qualquer um dos demais Titulares dos CRI deixar de receber sua Parte Ideal;
- (iii)** valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas para o pagamento das obrigações decorrentes dos CRI; ou
- (iv)** bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes dos CRI, das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas auferidos pelos Titulares dos CRI e/ou pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, no exercício de seus mandatos ou atuando em nome próprio, conforme o caso.

**8.2.2.** Em caso de recebimento de valores decorrentes da excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, a Emissora será responsável por:  
**(a)** calcular o valor a que tem direito cada Titular de CRI, na proporção de sua Parte Ideal;  
**(b)** notificar o Agente Fiduciário dos CRI a respeito do recebimento, pelos Titulares dos CRI, de tais recursos e o respectivo valor a que cada Titular de CRI tem direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do item “a” acima; e **(c)** realizar o repasse dos valores aos Titulares dos CRI.

**8.2.3.** Todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício que a Emissora venha a receber da Devedora e/ou de terceiros, em virtude de remição, excussão ou execução das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverá ser partilhado com os Titulares dos CRI na forma determinada na cláusula 8.2.1 acima e observado o disposto no Termo de Emissão.

**8.2.4.** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas no âmbito da emissão das Notas Comerciais. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da

Emissora, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização e na Lei nº 14.430.

## **CLÁUSULA NONA**

### **DOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS DOS RECURSOS DA CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO, DO FUNDO DE DESPESAS E DO FUNDO DE RESERVA DE JUROS**

#### **9.1. Investimentos Permitidos dos Recursos da Conta do Patrimônio Separado, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva de Juros**

**9.1.1.** As Partes acordam, desde já, que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, no Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva de Juros poderão ser investidos pela Emissora em qualquer dos Investimentos Permitidos, sendo que os rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

**9.1.2.** A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

## **CLÁUSULA DÉCIMA**

### **DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

#### **10.1. Instituição do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado**

**10.1.1.** Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e em linha com a cláusula 4.1.12 acima, a Emissora institui, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; **(ii)** os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; **(iii)** as Garantias; **(iv)** o Fundo de Despesas; e **(v)** o Fundo de Reserva de Juros.

#### **10.2. Isenção de Ação ou Execução do Patrimônio Separado**

**10.2.1.** Nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

**10.2.2.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 10.2.1 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos

à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**10.2.3.** A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, conforme em vigor.

### **10.3. Liquidação do Patrimônio Separado**

**10.3.1.** As Partes reconhecem, desde já, que o Patrimônio Separado **(a)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(b)** está isento de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(c)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**10.3.2.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para manutenção do pagamento das obrigações decorrentes dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Emissora, convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

**10.3.3.** Ressalvadas os casos previstos na legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

### **10.4. Responsabilidade da Emissora sobre o Patrimônio Separado**

**10.4.1.** A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade deste.

### **10.5. Administração do Patrimônio Separado**

**10.5.1.** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, Juros Remuneratórios e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração dos

valores depositados na Conta do Patrimônio Separado a título de pagamento das Notas Comerciais não integrarão o Patrimônio Separado.

## **10.6. Taxa de Administração do Patrimônio Separado**

**10.6.1.** Em virtude da administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus ao recebimento de taxa de administração, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser paga mensalmente, sendo a primeira parcela devida no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até a integral quitação das obrigações decorrentes dos CRI (“Taxa de Administração”).

**10.6.2.** A parcela mencionada acima será acrescida de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**10.6.3.** A Taxa de Administração será atualizada anualmente, a partir da data do pagamento da primeira parcela, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

**10.6.4.** Em adição ao mencionado nas cláusulas 10.6.1 e 10.6.3 acima, a Taxa de Administração será acrescida, ainda, de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**10.6.5.** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida de forma *pro rata* ao período de atuação da Emissora.

**10.6.5.1.** Caso não haja recursos no Fundo de Despesas e/ou na Conta do Patrimônio Separado e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração devida à Emissora e a Devedora não realizem os pagamentos tempestivamente, os Titulares dos CRI arcarão com as referidas despesas devidas da Taxa de Administração, ressalvado o direito de regresso dos Titulares dos CRI em face da Devedora.

## **10.7. Hipótese de Responsabilização da Emissora**

**10.7.1.** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

**10.7.1.1.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à

declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Emissora convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

## **10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos**

**10.8.1.** Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) valores devidos em razão de parcela(s) vencida(s) de amortização dos CRI e dos Juros Remuneratórios, se aplicável;
- (ii) despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e não sejam arcadas diretamente pela Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo seu reembolso, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva de Juros, conforme o caso;
- (iv) valores devidos em razão da parcela vincenda dos Juros Remuneratórios dos CRI;
- (v) valores devidos em razão da parcela vincenda de amortização dos CRI;
- (vi) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;
- (vii) Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, se aplicável; e
- (viii) Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais.

**10.8.2.** Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas neste Termo de Securitização.

## **10.9. Exercício Social do Patrimônio Separado**

**10.9.1.** O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de setembro de cada ano.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI**

### **11.1. Nomeação do Agente Fiduciário dos CRI**

**11.1.1.** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI como representante dos interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

### **11.2. Obrigações do Agente Fiduciário dos CRI**

**11.2.1.** O Agente Fiduciário dos CRI exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até **(a)** a data da integral quitação das obrigações decorrentes dos CRI; ou **(b)** a sua efetiva substituição, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

**11.2.2.** Sem prejuízo dos deveres relacionados à atividade de agente fiduciário, previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário dos CRI, neste ato, obriga-se a:

- (i)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (v)** conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (xiii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (xiv) comparecer as Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento, pela Devedora, das cláusulas constantes do Termo de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xviii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições

que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;

- (xix) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxi) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado; e
- (xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17.

**11.2.3.** Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora, 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 reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arquem com tais despesas, observado o disposto na cláusula 11.5 abaixo.

### **11.3. Declarações do Agente Fiduciário dos CRI**

**11.3.1.** Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e

estatutários necessários para tanto;

- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização;
- (vi) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vii) não tem qualquer impedimento legal, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no **Anexo VI** deste Termo de Securitização;
- (ix) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo IX** deste Termo de Securitização;
- (x) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xi) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (xii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação

aplicáveis.

- (xiii)** verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos de aprovação de constituição de Garantias, não estão registrados nos Cartórios competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) com base no valor convencionado pelas partes para as Unidades Autônomas alienadas fiduciariamente, estas poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, ressaltamos que a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis será realizada conforme dispõe a Cláusula 2.2 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) As Garantias poderão ser suficientes, desde que o Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóveis esteja enquadrado, conforme previsto no Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia, portanto não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros; (iii) na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas.

#### **11.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI**

**11.4.1.** Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação aplicável em vigor e deste Termo de Emissão, uma remuneração equivalente a parcelas anuais de R\$ 13.500,00 (Treze mil e quinhentos reais) cada uma, calculadas *pro rata die*, sendo a primeira devida no 5º (quinto) Dia Útil após a data da assinatura deste Termo de Securitização e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes. A primeira parcela será devida ainda que a Oferta seja descontinuada, a título de estruturação e implantação da Oferta, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**11.4.2.** Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Devedora, ou de reestruturação dos CRI, será devida, ao Agente Fiduciário dos CRI, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (Quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à referido inadimplemento ou de Reestruturação dos CRI no âmbito da Emissão, incluindo, mas não se limitando, (a) execução das garantias; (b) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, os Titulares dos CRI e demais partes da Emissão, inclusive assembleias especiais; (c) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (d) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “*Relatório de Horas*”.

**11.4.3.** As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

**11.4.4.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 11.4.1 acima, fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que a Devedora assumirá a responsabilidade financeira em relação à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da aplicação da totalidade dos recursos obtidos pela Emissão.

**11.4.5.** As parcelas mencionadas acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**11.4.6.** A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos CRI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário dos CRI, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

**11.4.7.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

## **11.5. Despesas do Agente Fiduciário dos CRI**

**11.5.1.** A Devedora deverá antecipar ao Agente Fiduciário dos CRI o valor de todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: **(a)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(b)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável,

todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; **(f)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; **(g)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021; **(h)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(i)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(j)** custos e despesas relacionadas à B3.

**11.5.2.** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas a que se refere a cláusula 11.5.1 acima ao Agente Fiduciário dos CRI, este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**11.5.3.** O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**11.5.4.** O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

## **11.6. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI**

**11.6.1.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**11.6.2.** A Assembleia Especial a que se refere a cláusula 11.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, pela Emissora, por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não

ocorrer com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência do termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la.

**12.1.1.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial convocada especialmente para este fim, nos termos deste Termo de Securitização.

**11.6.3.** Fica, desde já, estabelecido entre as Partes que **(a)** a substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização; e **(b)** o agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.6.4.** O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI, conforme deliberações tomadas Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, de modo que o Agente Fiduciário dos CRI se isenta, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

**11.6.5.** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples (.pdf) de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**11.6.6.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

**11.6.7.** Nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, no Termo de Emissão ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:

- (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- (iii) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

**11.6.8.** O Agente Fiduciário dos CRI somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se, convocada a Assembleia Especial, e esta assim o autorizar por deliberação da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação.

**11.6.9.** O Agente Fiduciário dos CRI responde perante os Titulares dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão e desde haja decisão transitada em julgado nesse sentido.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

### **12.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**

**12.1.1.** A ocorrência de qualquer um dos eventos listados abaixo poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar em até 15 (quinze) dias, a contar data em que tomar conhecimento de tais eventos, uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para deliberar sobre a substituição da companhia securitizadora ou forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, devendo o Agente Fiduciário dos CRI assumir, imediatamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado;
- (iii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (iv) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (v) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (vi) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (vii) comprovado desvio de finalidade de qualquer recurso do Patrimônio Separado;
- (viii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora;
- (ix) descumprimento pela Emissora das Normas Anticorrupção e/ou das Normas Antilavagem de Dinheiro; ou
- (x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

**12.1.2.** A Emissora se obriga a informar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data da ciência da Emissora em relação à ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação descritos na cláusula 12.1.1 acima.

**12.1.3.** As Partes, desde já, acordam que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a cláusula 12.1.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

## **12.2. Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acerca da Liquidação do Patrimônio Separado**

**12.2.1.** A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberação acerca da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser convocada em até 15 (quinze) dias, mediante edital publicado com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**12.2.2.** A respectiva Assembleia Especial deverá deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI e a nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

**12.2.3.** A deliberação pela **não** declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada, em primeira ou segunda convocação, pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. A não realização da respectiva Assembleia Especial, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar ciência do referido evento será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

**12.2.4.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais e da Conta Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos respectivos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários, Garantias e eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integrem o Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, Garantias e eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integrem o Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários, Garantias e eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos.

**12.2.5.** Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em

Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

**12.2.6.** Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Contas da Devedora.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CRI**

#### **13.1. Assembleia Especial dos Titulares dos CRI**

**13.1.1.** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, nos termos desta cláusula 13.

**13.1.2.** Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

#### **13.2. Convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI**

**13.2.1.** A Assembleia Especial poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco) por cento dos CRI em Circulação.

**13.2.2.** A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma prevista neste Termo de Securitização, sendo que, observado o disposto na cláusula 13.2.1 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

**13.2.3.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet ([www.canalsecuritizadora.com.br](http://www.canalsecuritizadora.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do § 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme § 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

**13.2.4.** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

**13.2.5.** A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*).

**13.2.6.** Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

**13.2.7.** As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 13.2.8 abaixo.

**13.2.8.** A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares não seja instalada,

inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

**13.2.9.** Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 13.2, será considerada regular a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 124, § 4º da Lei das Sociedades por Ações e do § único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

### **13.3. Realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI**

**13.3.1.** Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da cláusula 13.2.8 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**13.3.2.** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI e/ou à Devedora.

### **13.4. Instalação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI**

**13.4.1.** A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação.

**13.4.2.** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

### **13.5. Local e Forma de Realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI**

**13.5.1.** A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede, sendo certo que quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, sendo que os Titulares dos CRI deverão manifestar o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

**13.5.2.** A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

**13.5.3.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**13.5.4.** A presidência da Assembleia Especial caberá de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** à representante da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário dos CRI; ou **(c)** ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

**13.5.5.** A Instituição Custodiante, o Escriturador, o Agente Liquidante e/ou o auditor do patrimônio separado, poderão ser substituídos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços sejam prestados em inobservância aos respectivos contratos de prestação de serviço; **(ii)** caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e **(iii)** em comum acordo com a Emissora.

**13.5.6.** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

### **13.6. Deliberações da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI**

**13.6.1. Quórum Geral de Deliberação.** Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, no Termo de Emissão e/ou na legislação aplicável (Lei nº 9.514, Resolução CVM 60 e, no que couber, Resolução CVM 81), quaisquer matérias deverão ser aprovadas, em primeira convocação, da maioria dos Titulares dos CRI, ou, em segunda convocação, da maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos

Titulares dos CRI, salvo se (i) a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior; ou (ii) se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização ou no Termo de Emissão.

**13.6.2. Quórum Qualificado.** Dependerão de deliberação em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI que representem:

- (i) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, as seguintes matérias: (a) modificação das condições dos CRI, assim entendida: (1) alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; (2) alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; (3) alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI; ou (4) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (4.1) Valor Nominal Unitário dos CRI, (4.2) amortização, (4.3) Juros Remuneratórios, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios, (4.4) Data de Vencimento dos CRI, ou (4.5) Encargos Moratórios; (b) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), com exceção do direito de vencer antecipadamente os Créditos Imobiliários, cuja renúncia será deliberada com base no quórum previsto no item (ii) abaixo; e (c) a liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto no item (iii) abaixo;
- (ii) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, que deverão deliberar pela não declaração de Vencimento Antecipado/Antecipação Não Automática, de acordo com as condições previstas no Termo de Emissão; e
- (iii) no mínimo, a maioria dos presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em primeira ou segunda convocação, na hipótese de deliberação relacionada à insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI.

**13.6.3.** As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares dos CRI ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

**13.6.4.** Nos termos do §5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à

Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no edital de convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** **DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, DO FUNDO DE DESPESAS E DO FUNDO DE RESERVA DE JUROS**

##### **14.1. Das despesas do Patrimônio Separado**

**14.1.1.** Todas e quaisquer Despesas, conforme descritas neste Termo de Securitização, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização:

- (i) todos os emolumentos, taxas e comissões de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto ao Termo de Emissão quanto aos CRI;
- (ii) remuneração, pela emissão dos CRI, devida à Emissora, em parcela única no montante equivalente a R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (iii) remuneração, pela prestação dos serviços de distribuição no âmbito da Oferta, devida ao Coordenador Líder, em parcela única no valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (iv) remuneração, pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação

dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento (“Custo de Administração”);

**(v)** será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias, índices financeiros e de condições precedentes; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação positiva IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**(vi)** remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor de implantação e parcelas anuais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(vii)** remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Agente Liquidante, no valor anual de R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida

remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(viii)** remuneração devida à Instituição Custodiante pela custódia da CCI, sendo R\$ 2.000,00 (dois mil reais) à vista na data de registro da CCI e no valor anual de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a quitação integral dos CRI, sendo certo que todas as despesas ora devidas à Instituição Custodiante do Termo de Emissão serão acrescidas dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(ix)** remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme disposto na cláusula 11.4 acima;

**(x)** remuneração, pelos serviços de auditoria independente do Patrimônio Separado, devida aos auditores independentes do Patrimônio Separado, no valor anual inicial de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60, devendo a primeira parcela ser paga, de forma antecipada à realização da auditoria, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(xi)** remuneração do contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60, no valor inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), por mês. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, até a integral liquidação dos CRI mediante utilização dos recursos do Patrimônio Separado. A referida despesa será acrescida de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(xii) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF;**

(xiii) todas as despesas diretas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Emissora nesse sentido;

(xiv) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xv) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xvi) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(xvii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xviii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xix) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se

encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

**(xx)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

**(xxi)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

**(xxii)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

**(xxiii)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

**(xxiv)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

**(xxv)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

**(xxvi)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

**(xxvii)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

**(xxviii)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

**(xxix)** os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados

e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

**(xxx)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

**(xxxii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

**(xxxiii)** os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

**(xxxiv)** os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;

**(xxxv)** quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;

**(xxxvi)** quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

**(xxxvii)** quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

**(xxxviii)** quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

**(xxxix)** quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

**14.1.2.** As despesas extraordinárias da Emissão serão pagas pela Emissora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos da cláusula 14.2 e seguintes abaixo, ou diretamente pela Devedora, conforme o caso, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas.

Caso quaisquer custos extraordinários não sejam suportados pela Devedora, nos termos acima, e venham a incidir sobre a Emissora, ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou a realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora, conforme proposta a ser apresentada, desde que tal despesa seja comprovada e, sempre que possível, previamente aprovada pela Devedora.

**14.1.3.** O pagamento das Despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao pagamento da referida Despesa.

**14.1.4.** Na hipótese da Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

**14.1.5.** Os custos dos prestadores de serviços da Emissão continuarão sendo devidos, mesmo após o vencimento dos CRI, caso os prestadores de serviço ainda estejam atuando nas funções para os quais foram contratados e/ou em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de sua atuação.

**14.1.6.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

**14.1.7.** Todas as despesas e obrigações dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas à Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**14.1.8.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas

Despesas.

**14.1.9.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 14.1.1 acima, tais despesas serão previamente aprovadas e suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

**14.1.10.** Observado o disposto nas cláusulas 14.1.1 e 14.1.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

**14.1.11.** No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Especial e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

**14.1.12.** Em razão do disposto no inciso (ii) da cláusula 14.1.10 acima, as despesas a serem previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos de qualquer da CCI; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI.

## **14.2. Fundo de Despesas**

**14.2.1.** A Emissora reterá na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das

despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo VIII** a este Termo de Securitização (“Fundo de Despesas”) em montante equivalente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) (“Valor Total do Fundo de Despesas”), correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das Despesas recorrentes, no período de 3 (três) meses, relacionadas à Operação de Securitização.

**14.2.2.** Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Despesas são iguais ou inferiores ao correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das Despesas Recorrentes, no período de 3 (três) meses, relacionadas à Operação de Securitização (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a mesma deverá: (a) caso a Oferta dos CRI ainda não tenha sido encerrada, deduzir, previamente à Data de Integralização imediatamente subsequente, os valores necessários para reestabelecimento do Valor Total do Fundo de Despesas dos recursos recebidos a título de integralização dos CRI; e (b) caso a Oferta dos CRI já tenha sido encerrada, notificar a Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a mesma reestabeleça o Valor Total do Fundo de Despesas mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação (“Recomposição do Fundo de Despesas”), sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

**14.2.3.** Caso a Devedora não arque diretamente com os valores devidos, a Despesa serão arcadas pelo Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora.

**14.2.4.** Caso os recursos do Patrimônio Separado e do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com as Despesas, as Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, podendo, ainda, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

**14.2.5.** O Titular de CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista na cláusula 14.2.4 acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo “*CRI em Circulação*”, para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Especiais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular de CRI desembolsar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.

**14.2.6.** Os recursos da Conta do Patrimônio Separado, inclusive, mas não se limitando ao Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o

Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

**14.2.7.** Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos documentos da operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta do Patrimônio Separado, à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

**14.2.8.** Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

### **14.3. Fundo de Reserva de Juros**

**14.3.1.** A Emissora reterá na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis equivalentes (“Fundo de Reserva de Juros”) em montante equivalente a 4 (quatro) parcelas imediatamente vincendas de Juros Remuneratórios (“Valor do Fundo de Reserva de Juros”), observado os termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão.

**14.3.2.** Caso, em qualquer data de verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Reserva de Juros são insuficientes para atendimento do Valor do Fundo de Reserva de Juros, a mesma deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de verificação, notificar a Devedora para que estas complementem o Valor do Fundo de Reserva de Juros mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação (“Recomposição do Fundo de Reserva de Juros”), observado o disposto no Termo de Emissão.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL**

### **15.1. Tratamento Tributário aplicável aos Titulares dos CRI**

**15.1.1.** *Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores:* As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

**15.1.2.** *Pessoas físicas residentes no Brasil:* A remuneração produzida por CRI está isenta do

imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04.

**15.1.2.1.** De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, § único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

**15.1.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil:** O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- (a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:
  - (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
  - (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
  - (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezesete vírgula cinco por cento); e
  - (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).
- (b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- (c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do § 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo

dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15).

- (d) no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

**15.1.4. *Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil:*** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, *seguradoras*, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

**15.1.5. *Fundos de investimento constituídos no Brasil:*** Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

**15.1.6. *Residentes ou domiciliados no exterior:*** Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

- (a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A

alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

**15.1.7. IOF/TVM:** O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e meio por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA DA PUBLICIDADE**

### **16.1. Formalidades de Publicação**

**16.1.1.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais, exceto pela Assembleia Especial descrita na cláusula 12.2 acima, serão realizados mediante publicação de edital no jornal “*Valor Econômico*” ou DOESP, ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.

**16.1.2.** As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA DOS FATORES DE RISCO**

### **17.1. Fatores de Risco**

**17.1.1.** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura da Emissão dos CRI.

### **17.2. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico**

**17.2.1. Política Econômica do Governo Federal.** A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados

doméstico, financeiro e de capitais; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

**17.2.2. Efeitos da política anti-inflacionária.** Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Emissora. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornando o crédito mais caro inviabilizando operações podendo afetar o resultado da Emissora.

**17.2.3. Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.** A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

**17.2.4. Efeitos da elevação da taxa de juros.** Uma política monetária restritiva que implique no

aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis - de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

**17.2.5. Efeitos da retração no nível da atividade econômica.** As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora.

**17.2.6. Efeitos da retração do investimento externo.** Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

### **17.3. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional**

**17.3.1.** O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um Efeito Adverso Relevante no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, também interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito

de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

#### **17.4. Riscos Relativos à Emissora**

**17.4.1. Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora.** A atuação da Emissora como companhia securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio.

**17.4.2. Risco relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio.** A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

**17.4.3. Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada.** A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter Efeito Adverso Relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

**17.4.4. Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI.** O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do pagamento dos Créditos Imobiliários. Para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por

parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI.

**17.4.5. Riscos relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários.** Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

**17.4.6. Riscos relacionados a Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora.** Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**17.4.7. Risco da não realização da carteira de ativos.** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

**17.4.8. Crescimento da Emissora e de seu capital social.** O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI da presente Emissão.

**17.4.9. Riscos relativos aos Pagamentos dos CRI.** O pagamento aos Titulares dos CRI decorre diretamente do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado da Operação, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, o Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado por esta. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos a estes, sendo que em nenhuma hipótese estes prejuízos serão de responsabilidade da Emissora.

**17.4.10. Outros Riscos Relacionados à Emissora.** Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no *website* da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no *website* de relações com investidores da Emissora ([www.canalsecuritizadora.com.br](http://www.canalsecuritizadora.com.br)) e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

## **17.5. Riscos da Operação**

**17.5.1. Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão

**17.5.2. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.** A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**17.5.3. Riscos relacionados à Tributação dos CRI.** Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

**17.5.4. Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários.** Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários nos prazos e condições estabelecidas no Termo de Emissão, os Titulares dos CRI poderão vir a ser afetados. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre as Notas Comerciais.

**17.5.5. Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial.** As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais serão aprovadas pelos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

**17.5.6. Baixa liquidez no mercado secundário.** Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

**17.5.7. Risco em Função do Rito de Registro Automático:** A Oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**17.5.8. Credores privilegiados.** A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que: “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às

garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu § único, ela prevê que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, as Notas Comerciais e os recursos delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que as Notas Comerciais não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

**17.5.9. Riscos relacionados à insuficiência das Garantias.** Não há como assegurar que, na eventualidade de excussão das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

**17.5.10. Risco relacionado à Cessão Fiduciária.** O Contrato de Cessão Fiduciária tem por objeto direitos creditórios já existente, bem como direitos creditórios que decorrerão da futura exploração comercial do Empreendimento Tennessee, não havendo garantia de que estes últimos serão constituídos dentro do prazo de vigência da operação. Nesta hipótese, a garantia poderá ser insuficiente para fazer frente às Obrigações Garantidas e os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

**17.5.11. Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Imóveis.** O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis tem por objeto as Unidades Autônomas, de titularidade da Devedora. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nesta data, não está devidamente registrado na matrícula das Unidades Autônomas, de modo que, na presente data, não há garantia de que será devidamente constituída dentro do prazo de vigência da operação. Nesta hipótese, a garantia poderá ser insuficiente para fazer frente às Obrigações Garantidas e os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

**17.5.12. Risco relativo à ausência de auto de vistoria de corpo de bombeiros nos empreendimentos onde se localizam as Unidades Autônomas.** As Unidades Autônomas são localizadas no Empreendimento Tennessee que foi desenvolvido pela Devedora. Após a conclusão das incorporações imobiliárias do Empreendimento Tennessee que deu origem às Unidades Autônomas, a Devedora deixou de ser responsável pela obtenção e/ou renovação dos autos de vistoria do corpo de bombeiros (“AVCB”), de modo que não há como garantir que o AVCB do Empreendimento Tennessee será obtido e/ou renovado pelos responsáveis no prazo estabelecido pelos órgãos competentes, o que poderá impactar negativamente a cobertura e pagamento de indenização dos seguros existentes, conforme aplicável, em caso de eventual sinistro, bem como

a venda de tais Unidades Autônomas e a amortização dos CRI, conseqüentemente.

**17.5.13.** O Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI. Em caso de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos no Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI e, em qualquer circunstância, levarão o Titular de CRI a ter seu horizonte original de investimento reduzido, de modo que poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada nos CRI.

**17.5.14.** Risco de Integralização dos CRI com ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelos Titulares dos CRI com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão destinados, pela Emissora, na Amortização Programada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

**17.5.15.** Demais riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

**17.5.16.** Guarda dos Documentos da Operação. Conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, os Documentos da Operação ficarão sob a guarda da Devedora e da Instituição Custodiante, conforme aplicável. Caso seja necessário executar o Termo de Emissão, será necessária a solicitação à Devedora e a apresentação do Termo de Emissão, o que poderá acarretar demora, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares dos CRI.

**17.5.17.** Risco relativo à guarda de documentos relacionados aos Créditos Imobiliários pela Devedora. Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados às Garantias ficarão sob a guarda da Devedora, de forma que, caso seja necessária a excussão e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, a Devedora poderá se negar a apresentar os referidos documentos comprobatórios necessários para a execução, ou tardar na sua entrega, acarretando assim em demora ou até mesmo em impossibilidade de excussão e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI.

**17.5.18.** Risco da não comprovação da Destinação de Recursos. Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI

lastreados em créditos considerados imobiliários devido a destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da Emissão dos CRI até a Data de Vencimento. Caso a não haja a efetiva comprovação da destinação de recursos até a Data de Vencimento, poderá ser interpretado a não caracterização total do lastro decorrente das Notas Comerciais conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a Emissão e os interesses dos Titulares dos CRI.

**17.5.19. Risco de não Formalização dos Contratos de Garantias.** As Garantias, conforme estipuladas nos respectivos Contratos de Garantias, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que referidos instrumentos não foram formalizados e/ou registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais competentes, bem como podem estar sujeitos a condições suspensivas, o que implica que, caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias durante o período em que não houver a devida formalização e registro nos cartórios competentes, esses gravames privilegiarão seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

**17.5.20. Riscos Relativos à Devedora.** Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade da Devedora deixar de arcar com as obrigações de pagamento, conforme consta no Termo de Emissão. Uma vez que a Emissão dos CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se no recebimento dos Créditos Imobiliários e das Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se a Devedora não tiver patrimônio suficiente para honrar suas obrigações, poderá haver falta de recursos para pagar os CRI. A falta de patrimônio da Devedora, quando for chamada para honrar suas obrigações, pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte da Devedora, seja por vontade de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte da Devedora e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito da Devedora. Saliente-se que a Devedora, nos termos da legislação aplicável, não publica suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento destas.

## **17.6. Riscos Relativos à Devedora**

Abaixo consta uma lista não exaustiva dos riscos relacionadas à Devedora. Recomenda-se que cada Investidor Profissional, antes da realização do investimento nos CRI, faça sua investigação independente acerca dos riscos apontados abaixo, bem como outros não listados, mas que sejam relevantes no âmbito da Emissão.

**17.6.1. A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações.** A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar as suas obrigações. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar o pagamento das Notas Comerciais.

A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos da Devedora não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

**17.6.2. Efeitos da alteração no regime fiscal.** O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus clientes. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados.

## **17.7. Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada**

**17.7.1.** A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e às Unidades Autônomas, não abrangendo análise: **(1)** dos antecessores do imóvel no qual foi desenvolvido o Empreendimento Tennessee; **(3)** do balanço patrimonial da Devedora; e/ou **(4)** a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão das Notas Comerciais. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA DAS COMUNICAÇÕES**

### **18.1. Endereço de Comunicação**

**18.1.1.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(a) *para a Emissora:*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010

CEP 04.538-001, São Paulo-SP

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Telefone: 55 11 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

(b) *para o Agente Fiduciário dos CRI:*

**TRUSTEE DTVM LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo, SP

At.: Estevam Borali

Telefone: +55 (11) 2197-4452

E-mail: fiduciario@trusteedtvm.com.br

**18.1.2.** As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

**18.1.3.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**19.1. Renúncia**

**19.1.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI,

em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

## **19.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica**

**19.2.1.** Este Termo de Securitização e os CRI constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

## **19.3. Cômputo dos Prazos**

**19.3.1.** Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Termo de Securitização, os prazos e períodos aqui estabelecidos serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluída a data do evento que causou o início do respectivo prazo ou período e incluindo-se o último dia do prazo ou período em questão.

**19.1.1.1.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

**19.1.1.2.** Todos os prazos e períodos estabelecidos neste Termo de Securitização que não se encerrarem em um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos, se for o caso.

## **19.4. Irrevogabilidade e Sucessores**

**19.4.1.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

## **19.5. Despesas**

**19.5.1.** A Devedora arcará com todos os custos de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão, tais como este Termo de Securitização, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora.

## **19.6. Alterações**

**19.6.1.** Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Operação; (ii) da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (iii) da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens “ii”, “iii” e “iv” acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

## **19.7. Lei Geral de Proteção de Dados**

**19.7.1.** As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados o presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, (i) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; (ii) notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; (iii) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; (iv) buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.

**19.7.2.** As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

## **19.8. Assinaturas Eletrônicas**

**19.8.1.** Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Termo de Securitização, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da

legislação vigente, notadamente artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

**19.8.2.** Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “*trilha de auditoria digital*” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

**19.8.3.** 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 Termo de Securitização, 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.

**19.8.4.** Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem este Termo de Securitização como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Termo de Securitização desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA DA LEI APLICÁVEL E DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

### **20.1. Lei Aplicável**

**20.1.1.** Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

### **20.2. Foro**

**20.2.1.** Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo para a hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário.

São Paulo - SP, 19 de dezembro de 2023.

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)*

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 1 de 2 do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)*

**Na qualidade de Emissora dos CRI:**

**CANAL COMPANHIA DE SECURIIZAÇÃO**

---

Nome: *Nathalia Machado Loureiro*

CPF: *104.993.467-93*

E-mail:

*estruturacao@canalsecuritizadora.com.br*

*(As assinaturas continuam nas páginas seguintes)*

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 2 de 2 do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)*

**Na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI:**

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

*Nome: Estevam Borali*

*CPF: 370.995.918-78*

*E-mail: eborali@trusteedtvm.com.br*

---

*Nome: Flavio Daniel Aguetoni*

*CPF: 286.491.528-64*

*E-mail: fdaguetoni@trusteedtvm.com.br*

**Testemunhas:**

---

*Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro*

*CPF: 430.987.638-25*

*E-mail: juridico@canalsecuritizadora.com.br*

---

*Nome: Juliana Mayumi Nagai*

*CPF: 443.265.778-27*

*E-mail: jnagai@trusteedtvm.com.br*

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

**ANEXO I do Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

### Características dos Créditos Imobiliários

#### CCI

<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>	São Paulo - SP, 19 de dezembro de 2023.
---------------------------------	---

<b>SÉRIE</b>	1	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	---	---------------	----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 41.811.375/0001-19					
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição					
CEP	04.538-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta					
CEP	90.560-002	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Bandeirantes nº 603, bairro Centro, CEP 16010-090, inscrita no CNPJ sob o nº 47.532.692/0001-82					
CNPJ: 47.532.692/0001-82					
ENDEREÇO: Rua Bandeirantes nº 603, bairro Centro					
CEP	16010-090	CIDADE	Araçatuba	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
------------------	--	--	--	--	--

As 25.000 (vinte e cinco mil) notas comerciais, em série única, com garantias reais, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.*”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 19 de dezembro de 2023 (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Emissão”).

#### 5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)

#### 6. IMÓVEIS LASTRO

Empreendimento Tennessee: O imóvel localizado na cidade Araçatuba, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 97.229 do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba - SP (“Empreendimento Tennesse”);

Empreendimento Pedras Altas: O imóvel localizado na cidade Araçatuba, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 49.974 do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba - SP (“Empreendimento Pedras Altas”); e

#### 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data de Emissão:	19 de dezembro de 2023.
Prazo Total:	2186 (dois mil cento e oitenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total:	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo), conforme o caso, será atualizado monetária e mensalmente, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“ <u>IPCA</u> ”) de forma exponencial, calculada <i>pro-rata temporis</i> , por dias úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (em cada Data de Aniversário, conforme definido no Termo de Emissão), desde a Data de Integralização das Notas Comerciais (inclusive) (conforme definido no Termo de

	Emissão), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive) (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”), de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.3.1 do Termo de Emissão.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por dias decorridos, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,25% (onze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.4.1 do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final:	17 de dezembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
Encargos Moratórios:	Observados os prazos de cura previstos no Termo de Emissão, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado:	O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado conforme cronograma de amortização constante do Anexo I do Termo de Emissão (“ <u>Amortização Programada</u> ”), ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensal e sucessivamente, pela Devedora, de acordo com a tabela constante do Anexo I do Termo de Emissão, ressalvada a

	<p>possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.</p>
Local de Pagamento:	Na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	<p>Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: <b>(a)</b> Aval; <b>(b)</b> Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Emissão); <b>(c)</b> Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão); <b>(d)</b> Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão); e <b>(e)</b> Fundo de Reserva de Juros (conforme definido no Termo de Emissão).</p> <p>Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato, de acordo com seus termos e condições.</p> <p>Exclusivamente, para fins de depósito das Notas Comerciais no sistema da <b>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão</b>, a Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Emissão) registrará e depositará as Notas Comerciais como sendo “<i>sem garantia real</i>”.</p>

ANEXO II do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**Cronograma de Amortização Programada e Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI**

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	16/01/2024	Sim	Sim	0,3274%
2	15/02/2024	Sim	Sim	0,3274%
3	15/03/2024	Sim	Sim	0,3274%
4	16/04/2024	Sim	Sim	0,3274%
5	15/05/2024	Sim	Sim	0,3274%
6	17/06/2024	Sim	Sim	0,3274%
7	16/07/2024	Sim	Sim	0,3274%
8	15/08/2024	Sim	Sim	0,3274%
9	17/09/2024	Sim	Sim	0,3274%
10	15/10/2024	Sim	Sim	0,3274%
11	18/11/2024	Sim	Sim	0,3274%
12	17/12/2024	Sim	Sim	0,3274%
13	15/01/2025	Sim	Sim	0,3274%
14	17/02/2025	Sim	Sim	0,3274%
15	17/03/2025	Sim	Sim	0,3274%
16	15/04/2025	Sim	Sim	0,3274%
17	15/05/2025	Sim	Sim	0,3274%
18	17/06/2025	Sim	Sim	0,3274%
19	15/07/2025	Sim	Sim	0,3274%
20	15/08/2025	Sim	Sim	0,3274%
21	16/09/2025	Sim	Sim	0,3274%
22	15/10/2025	Sim	Sim	0,3274%
23	17/11/2025	Sim	Sim	0,3274%
24	16/12/2025	Sim	Sim	0,3274%
25	15/01/2026	Sim	Sim	0,3274%
26	19/02/2026	Sim	Sim	0,3274%
27	17/03/2026	Sim	Sim	0,3274%
28	15/04/2026	Sim	Sim	0,3274%
29	15/05/2026	Sim	Sim	0,3274%
30	16/06/2026	Sim	Sim	0,3274%
31	15/07/2026	Sim	Sim	0,3274%
32	17/08/2026	Sim	Sim	0,3274%
33	15/09/2026	Sim	Sim	0,3274%
34	15/10/2026	Sim	Sim	0,3274%
35	17/11/2026	Sim	Sim	0,3274%

36	15/12/2026	Sim	Sim	0,3274%
37	15/01/2027	Sim	Sim	0,3274%
38	16/02/2027	Sim	Sim	0,3274%
39	16/03/2027	Sim	Sim	0,3274%
40	15/04/2027	Sim	Sim	0,3274%
41	17/05/2027	Sim	Sim	0,3274%
42	15/06/2027	Sim	Sim	0,3274%
43	15/07/2027	Sim	Sim	0,3274%
44	17/08/2027	Sim	Sim	0,3274%
45	15/09/2027	Sim	Sim	0,3274%
46	15/10/2027	Sim	Sim	0,3274%
47	17/11/2027	Sim	Sim	0,3274%
48	15/12/2027	Sim	Sim	0,3274%
49	17/01/2028	Sim	Sim	0,3274%
50	15/02/2028	Sim	Sim	0,3274%
51	15/03/2028	Sim	Sim	0,3274%
52	18/04/2028	Sim	Sim	0,3274%
53	16/05/2028	Sim	Sim	0,3274%
54	16/06/2028	Sim	Sim	0,3274%
55	17/07/2028	Sim	Sim	0,3274%
56	15/08/2028	Sim	Sim	0,3274%
57	15/09/2028	Sim	Sim	0,3274%
58	17/10/2028	Sim	Sim	0,3274%
59	16/11/2028	Sim	Sim	0,3274%
60	15/12/2028	Sim	Sim	0,3274%

---

ANEXO III do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

#### Modelo de Declaração do Coordenador Líder

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1” e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Coordenador Líder”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 77ª emissão da Canal Companhia de Securitização (“Emissora” e “Emissão”, respectivamente), em que a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 (“Agente Fiduciário dos CRI”) atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, a legalidade e a ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações referentes à Emissão prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.*” (“Termo de Securitização”), celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida,

plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 2023.

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*(Campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)*

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

ANEXO IV do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

#### Modelo de Declaração da Emissora

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1” e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 41.811.375/0001-19 (“**Emissora**”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 77ª emissão (“**Emissão**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que **(a)** verificou em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo) e com o Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização), a legalidade e ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 (“**Agente Fiduciário dos CRI**”); e **(b)** foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre **(i)** os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes da CCI (conforme definido no Termo de Securitização); **(ii)** as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); **(iii)** os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e **(iv)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “i” a “iii”, acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 2023.

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*(Campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)*

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

ANEXO V do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

#### Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

---

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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foram emitidas a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 77ª emissão da Canal Companhia de Securitização, nos termos do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, declara que realizou o registro da CCI perante a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 2023.

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**  
(*campo de assinaturas a ser incluído oportunamente*)

ANEXO VI do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**Modelo de Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses  
Agente Fiduciário dos CRI Cadastrado na CVM**

---

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi  
Cidade / estado: São Paulo / São Paulo  
CNPJ nº: 67.030.395/0001-46  
Representado neste ato por seus diretores estatutários: Estevam Borali e Flavio Daniel Aguetoni  
Nº Documento de Identidade: 44.071.566-0 e 33.178.639-4, respectivamente  
CPF:370.995.918-78 e 286.491.528-64, respectivamente

da oferta pública dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 77ª  
Número da Série: 1ª  
Emissora: Canal Companhia de Securitização  
Quantidade: 25.000 CRI  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta Declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta Declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida,

plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 2023.

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Agente Fiduciário dos CRI

*(Campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)*

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

ANEXO VII do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

#### Destinação dos Recursos

Tabela 1: Ativos Alvo

Imóvel	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se / TVO?	Está sob o regime de incorporação?
Empreendimento Tennessee	97.229	Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP	Não	Sim	Sim
Empreendimento Pedras Altas	49.974	Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP	Não	Não	Sim

Tabela 2: Forma de Destinação dos Recursos

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos
Empreendimento Tennessee	Reembolso	8.434.464,06	33,738%
Empreendimento Pedras Altas	Reembolso	16.246.090,64	64,984%

<b>Imóvel</b>	<b>Uso dos Recursos</b>	<b>Valor estimado de recursos a serem alocados (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos</b>
Empreendimento Pedras Altas	Obras	319.445,30	1,278%
<b>Total:</b>		<b>25.000.000,00</b>	<b>100%</b>

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

ANEXO VIII do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### Despesas da Operação de Securitização

#### ESTRUTURAÇÃO - CRI

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3   CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	À vista	0,029000%	7.250,00	0,00%	7.250,00
B3   CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	À vista		93,01	0,00%	93,01
PMK	Assessor Legal	À vista		85.000,00	14,53%	99.450,10
CHP	Instituição Custodiante	À vista		3.000,00	9,65%	3.320,42
CHP	Registro	À vista		2.000,00	9,65%	2.213,61
OT	Escrituração + Liquidação dos CRI	À vista		15.600,00	16,33%	18.644,68
Trustee	Agente fiduciário	À vista		13.500,00	16,33%	16.134,82
Canal Investimentos	Taxa de emissão	À vista		55.000,00	16,33%	65.734,43
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	À vista		4.000,00	14,25%	4.664,72
Canal Securitizadora	Distribuição	À vista		5.000,00	14,25%	5.830,90
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	À vista	0,030000%	7.500,00	0,00%	7.500,00
Servicer	Importação	À vista		500,00	16,33%	597,59
Estruturador/Originador	Originador	À vista	3,000000%	750.000,00		
<b>TOTAL</b>				<b>198.443,01</b>		<b>231.434,28</b>

0,79%

## MENSAL

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	200,00	0,00%	200,00
B3   CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	500,00	0,00%	500,00
B3   CETIP	Taxa de utilização B3   Cetip	Mensal		396,00	0,00%	396,00
OT	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		15.600,00	16,33%	18.644,68
OT	Escriturador da Nota Comercial	Anual		8.000,00	16,33%	9.561,37
Trustee	Agente fiduciário	Anual		13.500,00	16,33%	16.134,82
CHP	Instituição Custodiante	Anual		3.000,00	9,65%	3.320,42
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		300,00	16,33%	358,55
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		61,00	0,00%	61,00
Auditor	Auditoria	Anual		4.000,00	13,65%	4.632,31
Servicer	Espelhamento	Mensal		500,00	16,33%	597,59

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

ANEXO IX do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

#### Demais Emissões do Agente Fiduciário dos CRI

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 77ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, datado de 19 de dezembro de 2023, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Séries	Data de Emissão	Vencimento	Garantias	Apelido	Inadimplimento no Período
CRA	CRA02300ITT	21.200.000,00	21.200	CDI+ 4,50% a.a.	58	1	21/08/2023	29/08/2028	"(i) Aval e (ii) Alienação Fiduciária"	CRA Tropical Vinhos	N/A
CRI	23k2202885	80.000.000,00	80.000	IPCA+ 13,00%	65	8	22/11/2023	25/05/2027	"(i) Aval; (ii) AFP; (ii) AFI; (iii) CF e (iv) Fundos"	CRI Visconde	N/A
CRI		35.000.000,00	35.000	CDI+4,00% a.a	73	1	14/12/2023	15/12/2027	"(I) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (II) Alienação (III) Fiduciária de Cotas, (IV) Aval e (V) Fundos."	CRI DUE	N/A
CRI		85.000.000,00	85.000	12,68%	71	3	06/12/2023	15/12/2028	"(i) Aval; (ii) AFQ; (ii) AFI; (iii) CF e (iv) Fundos"	CRI Guaiú	N/A

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

## CRI Constroen - Termo de Securitização - v.assinatura- 19122023.pdf

Documento número #43846794-af11-4f58-a3bd-9efcff145701

Hash do documento original (SHA256): 135cfb21dd2445f238ce7d412aa4c1565b928653787e9c5846aee5e3b0e3205e

Hash do PAdES (SHA256): 9c03060d3c631da99203fd8a68e441de434624f7a63922266c06e22983dc9479

### Assinaturas

✓ **Nathalia Machado Loureiro**

CPF: 104.993.467-93

Assinou em 19 dez 2023 às 17:38:33

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 mar 2026

✓ **Estevam Borali**

CPF: 370.995.918-78

Assinou em 19 dez 2023 às 17:38:54

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 22 mar 2026

✓ **Flavio Daniel Aguetoni**

CPF: 286.491.528-64

Assinou em 19 dez 2023 às 17:43:47

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 22 dez 2023

✓ **Amanda Regina Martins Ribeiro**

CPF: 430.987.638-25

Assinou em 19 dez 2023 às 17:38:13

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 19 jul 2026

✓ **Juliana Mayumi Nagai**

CPF: 443.265.778-27

Assinou em 19 dez 2023 às 17:40:02

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 jun 2025

### Log

19 dez 2023, 17:36:18

Operador com email jec@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número 43846794-af11-4f58-a3bd-9efcff145701. Data limite para assinatura do documento: 18 de janeiro de 2024 (17:32). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.

- 19 dez 2023, 17:36:19 Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
- 19 dez 2023, 17:36:19 Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: eborali@trusteedtvm.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Estevam Borali e CPF 370.995.918-78.
- 19 dez 2023, 17:36:19 Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: fdaguetoni@trusteedtvm.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Flavio Daniel Aguetoni e CPF 286.491.528-64.
- 19 dez 2023, 17:36:19 Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins Ribeiro e CPF 430.987.638-25.
- 19 dez 2023, 17:36:19 Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: jnagai@trusteedtvm.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Juliana Mayumi Nagai e CPF 443.265.778-27.
- 19 dez 2023, 17:38:14 Amanda Regina Martins Ribeiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 177.145.74.10. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.591888 e longitude -46.681459. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.704.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 dez 2023, 17:38:33 Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 177.145.74.10. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.591888 e longitude -46.681459. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.704.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 dez 2023, 17:38:54 Estevam Borali assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 370.995.918-78. IP: 179.108.123.137. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.585299 e longitude -46.682291. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.704.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 dez 2023, 17:40:02 Juliana Mayumi Nagai assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 443.265.778-27. IP: 189.16.117.50. Componente de assinatura versão 1.704.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 dez 2023, 17:43:47 Flavio Daniel Aguetoni assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 286.491.528-64. IP: 179.108.123.137. Componente de assinatura versão 1.704.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 dez 2023, 17:45:53 Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 43846794-af11-4f58-a3bd-9efcff145701.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 43846794-af11-4f58-a3bd-9efcff145701, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).