

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/ME n. 41.811.375/0001-19
NIRE: 353.0057653-5

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS
TITULARES DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO
DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 02 de maio de 2023, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, aprovada em 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), coordenada pela **CANAL COMPANHIA SECURITIZAÇÃO** (“Emissora” ou “Securitizadora”), com sede na com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação, com os votos proferidos via e-mail que foram arquivados na sede da Emissora.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação tendo em vista a presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Emissora (“Titulares dos CRI”, “CRI 1ª Série” e “Emissão”, respectivamente), de acordo com o disposto no parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60, conforme lista de presença constante do **ANEXO I**.
- 3. PRESENÇA:** Presentes os representantes (i) dos Titulares dos CRI; (ii) da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora; (iv) da **FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.706.884/0001-81 (“Incorporadora” ou “Devedora”); (iv) da **GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07 (“Gafisa” ou “Garantidora”); e (vi) da **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.272.306/0001-71 (“Gafisa 80”).
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Nathalia Machado Loureiro (Presidente) e Amanda Regina Martins (Secretária).
- 5. ORDEM DO DIA:** discutir e deliberar sobre:

 - (i) a aprovação da emissão de uma nova série de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª (segunda) Série da 2ª Emissão da Securitizadora (“CRI 2ª Série”), nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e da Resolução CVM nº 60, para viabilizar que a Incorporadora venha a

ampliar o desenvolvimento do Empreendimento por meio da incorporação do imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 ("Novo Imóvel") e efetuar o pagamento (a) do preço de aquisição do Novo Imóvel, (b) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2 e (c) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3. A emissão dos CRI 2ª Série será lastreada por créditos imobiliários, representados por cédula de crédito imobiliário ("CCI") integral, oriundos de 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil) notas comerciais, escriturais, simples, não conversíveis em participação societária, com garantia real e fidejussória, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, com prazo de vencimento de 1.476 (um mil quatrocentos e setenta e seis) dias contados da data de emissão, com valor nominal unitário de R\$1,00 (um real), na data de emissão, perfazendo o montante de R\$24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil reais), na data de emissão ("Notas Comerciais 2ª Emissão"), emitidas pela Incorporadora por meio do Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Incorporadora, a ser formalizado entre a Incorporadora, a Gafisa e a Emissora ("Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão"). Abaixo estão indicadas as principais características das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Emissão:

- **Características das Notas Comerciais 2ª Emissão**: As Notas Comerciais 2ª Emissão terão o valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, em periodicidade mensal, pela variação acumulada positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), desde a primeira data de integralização dos CRI 2ª série até a integral liquidação das Notas Comerciais 2ª Emissão, sendo que o produto da atualização monetária das Notas Comerciais 2ª Emissão será incorporado automaticamente ao valor nominal unitário ou ao saldo do valor nominal unitário, conforme o caso (respectivamente, "Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária das Notas Comerciais 2ª Emissão será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, considerando o ano com base em 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, conforme fórmula prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª Emissão incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão ou a data de pagamento de juros remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. As Garantias da Operação de Securitização serão compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, sendo que os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis deverão ser aditados para abranger as obrigações devidas pela Incorporadora conforme Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão. No prazo e nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, a Incorporadora deverá formalizar a alienação fiduciária do Novo Imóvel, do Imóvel Consolação 2 e do Imóvel Consolação 3O valor previsto para a constituição do Fundo de Obras também poderá ser aumentado em virtude da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, conforme valor negociado no âmbito da Operação de Securitização. Os recursos líquidos captados pela Incorporadora por meio da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão serão destinados, integral e exclusivamente para pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Novo Imóvel, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3. As demais características das Notas

Comerciais 2ª Emissão estão descritas no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão.

- **Características dos CRI 2ª Série**: Os CRI 2ª Série terão as principais características indicadas abaixo:
 1. **Emissão**: 2ª (segunda).
 2. **Série**: 2ª (segunda).
 3. **Quantidade de CRI 2ª Série**: 24.934 (vinte e quatro mil novecentos e trinta e quatro) CRI 2ª Série.
 4. **Valor da Emissão dos CRI 2ª Série**: R\$24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais) para os CRI 2ª Série.
 5. **Valor Nominal Unitário**: R\$ 1.000,00 (mil reais), na primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
 6. **Prazo Total**: Os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.477 (um mil quatrocentos e setenta e sete) dias contados da Data de Emissão CRI 2ª Série.
 7. **Atualização Monetária**: mensal, com base na variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, conforme fórmula de cálculo prevista no instrumento.
 8. **Juros Remuneratórios**: taxa efetiva de juros de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, conforme fórmula de cálculo a ser incluída no instrumento ("Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série").
 9. **Periodicidade de Pagamento da Amortização**: amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, isto é 18 de maio de 2027, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Parcial Compulsória, Resgate Antecipado Total Compulsório e Amortização Antecipada Facultativa previstas no Termo de Securitização.
 10. **Amortização Extraordinária Parcial Compulsória**: a Securitizadora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária parcial dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Não obstante, a Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária parcial compulsória, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do valor total da emissão, na hipótese de recebimento de recursos oriundos de (i) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários; (ii) utilização de eventuais recebíveis remanescentes da Incorporadora para amortizar extraordinariamente o saldo existente dos CRI, nos termos definidos nas Notas Comerciais ou no Instrumento de Repactuação; ou (iii) no recebimento de quaisquer Direitos Creditórios, de acordo com os termos e condições previstos no item 6.1 e seus respectivos subitens do Termo de Securitização.
 11. **Resgate Antecipado Total Compulsório**: os CRI serão objeto de resgate antecipado total compulsório pela Securitizadora no exercício da Opção de Venda por

Inadimplemento a ser exercido pelo Titular dos CRI contra a Gafisa ou na hipótese de recebimento de recursos oriundos do pagamento, pela Incorporadora, de penalidade devido à inobservância de previsão dos correspondentes Contratos Lastro, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários respectivos, de acordo com os termos e condições previstos no item 6.1 e seus respectivos subitens do Termo de Securitização.

- 12. Amortização Antecipada Facultativa e Multa de Pré-Pagamento:** a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização antecipada facultativa, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários. Sobre o valor de Amortização Antecipada Facultativa incidirá uma Multa de Pré-Pagamento, de acordo com os prêmios e forma de cálculo prevista nos Termos de Emissão de Notas Comerciais e no item 6.2 e seus respectivos subitens do Termo de Securitização;
- 13. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série:** mensal, de acordo com cronograma de pagamentos a ser acordado, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Parcial Compulsória, Resgate Antecipado Total Compulsório e Amortização Antecipada Facultativa previstas no Termo de Securitização.
- 14. Encargos Moratórios:** sem prejuízo dos Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série, ocorrendo impontualidade no pagamento, sobre os valores em atraso, inclusive encargos, incorrerá multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pela variação do IPCA/IBGE.
- 15. Incorporação de Juros:** Não.
- 16. Regime Fiduciário:** Sim.
- 17. Garantia Flutuante:** Não.
- 18. Garantias:** para garantir o fiel e integral cumprimento de todas as (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias) e penalidades, decorrentes das Notas Promissórias (conforme definidos no Termo de Securitização) e das Notas Comerciais (conforme definição do item (viii) abaixo); (ii) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades, e indenizações relativas às parcelas que compõem os Créditos Imobiliários (conforme definição do item (viii) abaixo), bem como as demais obrigações assumidas pela Incorporadora nos Contratos Lastro (conforme definição do item (viii) abaixo) e (iii) de todos os custos e despesas incorridos em relação aos Contratos Lastro e aos CRI, bem como à excussão das garantias vinculadas aos CRI, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento da garantia ("Obrigações Garantidas"), foram ou serão constituídas, conforme aplicável, em favor da Securitizadora as garantias a seguir, que serão compartilhadas entre os CRI 1º Série e os CRI 2º Série:
 - a.** a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, a ser constituída, para cada imóvel, nos termos de *Instrumento(s)*

Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, substancialmente na forma do modelo constante do anexo ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, a ser(em) celebrado(s) entre a Emissora e a Securitizadora na data de pagamento do preço de aquisição do respectivo imóvel, pela Securitizadora, e consequente lavratura das respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Incorporadora ("Instrumento(s) de Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais") ("Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais");

- b.** a alienação fiduciária sobre (1) o Imóvel Oscar Freire 1, Imóvel Oscar Freire 2, Imóvel Oscar Freire 3, Imóvel Oscar Freire 4, Imóvel Oscar Freire 5 e (2) Imóvel Consolação 1, constituída nos termos dos *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrados em 9 de junho de 2022 e 22 de setembro de 2022, entre a Emissora e a Securitizadora, a serem aditados pelos *Primeiros Aditamentos aos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a serem celebrados entre a Emissora e a Securitizadora ("Alienação Fiduciária dos Imóveis Original") e, em conjunto com a Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais, "Alienação Fiduciária dos Imóveis");
- c.** a promessa de cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos contratos de venda e compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido, com terceiros adquirentes, o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos contratos de venda e compra, assim como sobre eventual sobejo da excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis ("Direitos Creditórios"), nos termos do *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Garantidora, em 31 de maio de 2022, a ser aditado pelo *Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios* a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Garantidora ("Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");
- d.** a alienação e transferência da propriedade fiduciária da totalidade das quotas detidas pela Garantidora no capital social da Devedora, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia em Outras Avenças*, celebrado entre a Garantidora, a Gafisa 80 e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Devedora, em 31 de maio de 2022, a ser aditado pelo *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia em Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Garantidora, a Gafisa 80 e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Devedora ("Alienação Fiduciária de Quotas");
- e.** pela Garantidora, na forma de aval ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Aval");

- f. o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão);
- g. o Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão);
- h. o Fundo de Liquidez (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão); e
- i. o Fundo de Obras (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão).

18.1. Para os fins da Operação de Securitização, os termos abaixo possuem os seguintes significados:

- a. "Fundos", significa o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Obras, quando mencionados em conjunto; e
- b. "Garantias", significa os Fundos, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas, e a garantia fidejussória prestada pela Garantidora, na forma de Aval no âmbito das Notas Comerciais, e na forma de Fiança no âmbito do Instrumento de Repactuação, quando mencionados em conjunto.

- 19. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:** B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão ("B3").
- 20. Data de Emissão:** A data de emissão dos CRI 2ª Série será 02 de maio de 2023.
- 21. Local de Emissão:** São Paulo, SP.
- 22. Data de Vencimento Final:** 18 de maio de 2027 ("Data de Vencimento Final").
- 23. Coobrigação da Securitizadora:** Não.
- 24. Subordinação:** Não.
- 25. Classificação de Risco:** Não há.
- 26. Fatores de Risco:** os fatores de risco da emissão estão descritos no Termo de Securitização.
- 27. Depósito dos CRI 2ª Série:** Os CRI 2ª Série serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI 2ª Série realizada por meio da B3.

- 28. Forma:** Os CRI 2ª Série serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI 2ª Série, enquanto os CRI 2ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI 2ª Série, enquanto os CRI 2ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- 29. Oferta CRI 2ª Série:** Os CRI 2ª Série serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático na CVM, realizada em conformidade com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160"), não sendo admitida a distribuição parcial, nos termos do *Instrumento particular de contrato de coordenação, colocação e distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 2ª emissão da Canal Companhia de Securitização*, a ser firmado pela Securitizadora, a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder"), e a Incorporadora ("Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série"), por meio do qual a Securitizadora contratará o Coordenador Líder para realizar a oferta pública dos CRI 2ª Série nos termos da Resolução da CVM nº 160 para o público-alvo composto exclusivamente Investidores Profissionais.
- 30. Prestadores de serviço:** Os prestadores de serviço relativos à emissão dos CRI 2ª Série, bem como da Oferta dos CRI 2ª Série, serão os mesmos que foram contratados para a emissão dos CRI 1ª Série e Oferta Restrita CRI 1ª Série, exceto pelos assessores legais que poderão ser alterados.
- 31. Outros:** As demais características dos CRI 2ª Série estarão descritas no Termo de Securitização, conforme aditado.

(ii) caso aprovado o item "(i)" da ordem do dia, a autorização para a formalização de todos os instrumentos, contratos e aditamentos para refletir as matérias aprovadas, em especial, mas sem limitação, do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, do Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série, do aditamento à Escritura de Emissão CCI, do aditamento ao Termo de Securitização, do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do aditamento ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, dos aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, do aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão (conforme definido abaixo), do Instrumento(s) de Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais, e seus eventuais aditamentos;

(iii) caso aprovados o item "(i)" da ordem do dia, a autorização para que a Emissora proceda, por conta e ordem da Incorporadora, mediante a utilização de recursos do Patrimônio Separado, com o pagamento dos valores adicionais de honorários aos prestadores de serviço;

(iv) (a) a alteração do percentual do LTV Máximo, conforme definido nos Termos de Emissão das Notas Comerciais e no Termo de Securitização, de 85% (oitenta e cinco por cento) para 75% (setenta e cinco por cento) e (b) a concessão *waivers* para dispensar a Incorporadora da obrigação de apresentação, no ano-calendário de 2023, do laudo de avaliação anual dos Imóveis, com indicação do valor de avaliação de venda forçada, devido até o último Dia Útil do mês de junho de cada ano, sendo que, caso os subitens "a" e "b" sejam aprovados, a alteração do LTV Máximo e a dispensa de apresentação do laudo de Avaliação em 2023 terão efeitos amplos e imediatos

em relação à todos os Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando aos Contratos Lastro, independentemente da celebração de quaisquer aditamentos a tais instrumentos;

(v) a aprovação da constituição de novas Garantias no âmbito da Operação de Securitização, conforme segue: (i) a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, nos termos do(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças*, a ser(em) celebrado(s) entre a Devedora e a Securitizadora, na forma do modelo anexo ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, após a lavratura das respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Devedora, e (ii) o aumento do montante previsto para o Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado, conforme valor a ser negociado no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão;

(vi) caso aprovados os itens "(i)" a "(v)" da ordem do dia, para espelhar nos demais Contratos Lastro os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, uma vez que estes serão emitidos no âmbito da mesma emissão dos CRI 1ª Série, com compartilhamento do Patrimônio Separado e de Garantias, bem como atualizar o Estudo de Viabilidade e o Cronograma de Construção e Liberação de Recursos em tais instrumentos:

1. a autorização para formalização do aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão") e, em conjunto com o Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, "Termos de Emissão das Notas Comerciais") para espelhar neste instrumento os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, incluindo, mas não se limitando, (1) a inclusão dos ajustes nas Garantias, para compartilhamento e inclusão das novas Garantias, (2) a inclusão de um evento de *cross default* de modo que qualquer Evento de Inadimplemento no âmbito das Notas Comerciais 2ª Emissão e/ou do Instrumento de Repactuação que servem de lastro para os CRI 2ª Série seja considerado um Evento de Inadimplemento no âmbito das Notas Comerciais 1ª Emissão, e vice-versa, (3) a alteração dos Eventos de Inadimplemento previstos nos itens "l" e "n" da Cláusula 6.1 para que a redação ali prevista passe a abarcar, além das Notas Comerciais 1ª Emissão, também as demais notas comerciais que servem de lastro para a emissão dos CRI e, adicionalmente, a exclusão da exceção prevista no item "l" que permitia a "*contratação de financiamento cujos recursos captados fossem destinados exclusivamente para a execução das obras do Empreendimento Alvo*", sendo que, em função dessa exclusão, qualquer aumento de endividamento na Incorporadora, sem considerar a dívida consubstanciada nessas Notas Comerciais 1ª Emissão e 2ª Emissão, dependerá da prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI, sob pena de incorrer em um Evento de Inadimplemento; (4) alteração da Cláusulas 3.5.2 e 3.5.4 para prever que a contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais junto a outros Investidores depende de prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI, para fins de harmonizar a redação dessas cláusulas com a alteração do Evento de Vencimento Antecipado previsto no item "l", bem como refletir na Cláusula 2.4.2 certas alterações no procedimento/deliberação sobre a concessão de novos recursos para eventual novo financiamento de forma idêntica àquelas condições negociadas na Cláusula 3.5.4 do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão; (5) a inclusão de novos Eventos de Inadimplemento, que podem desencadear a Opção de Venda por Inadimplemento, na Cláusula 6.1, quais sejam: (a) "*caso ocorra o descasamento entre a curva física e*

a curva financeira da construção do Empreendimento Alvo, aferida com base no Cronograma de Construção e Liberação de Recursos constante de anexo ao instrumento, em percentual superior a 10% (dez por cento)"; (b) "caso ocorra um atraso superior a 6 (seis) meses na construção do Empreendimento Alvo em relação aos prazos estabelecidos no Cronograma de Construção e Liberação de Recursos constante de anexo ao instrumento"; (c) "caso a Incorporadora descumpra a obrigação prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão de aumentar o seu capital social para a aquisição dos terrenos referente ao Imóvel Consolação 2, Imóvel Consolação 3 e Novo Imóvel, em proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de cada terreno, acrescido dos custos de cartório e impostos incidentes sobre cada aquisição, totalizando o montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), eventos que deverão ocorrer até a data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, de forma proporcional ao valor de cada terreno, a ser comprovado por meio do envio pela Incorporadora à Securitizadora dos seguintes documentos: (i) apresentação, em até 2 (dois) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Emissão, da Ata de Reunião de Sócios aprovando o aumento de capital no montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); e (iii) apresentação, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, do instrumento de Alteração do Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial competente, atestando a subscrição e integralização da respectiva parcela do aumento do seu capital social, de forma proporcional ao valor de cada terreno"; e (d) "caso a Incorporadora realize qualquer redução do seu capital social, seja antes ou depois dos aumentos do capital social previstos no item imediatamente anterior"; (6) a alteração do LTV Máximo; (7) atualização da redação dos "Documentos da Operação", e demais termos definidos conforme deliberação do item (viii) da ordem do dia, abaixo, conforme seja aplicável ao instrumento em questão; (8) substituição dos anexos referentes ao Estudo de Viabilidade e ao Cronograma de Construção e Liberação de Recursos; (9) o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Instrumento de Repactuação; (10) a alteração da Cláusula 4.2.1 de atualização monetária para que seja considerada, no âmbito da atualização mensal, a variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, conforme fórmula de cálculo prevista no instrumento, sendo que em tal fórmula "C" passará a ser o fator da variação acumulada positiva do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado de acordo com forma de cálculo prevista no instrumento, e todas as demais matérias e ajustes correlatos; e

2. a autorização para que os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão sejam aplicáveis ao Instrumento de Repactuação, com efeitos amplos e imediatos em relação ao Instrumento de Repactuação, independentemente da celebração de qualquer aditamento a tal instrumento, para espelhar os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão no que for aplicável, incluindo, mas não se limitando, (1) os ajustes nas Garantias, para compartilhamento e inclusão das novas Garantias, (2) a inclusão de um evento de *cross default* de modo que qualquer Evento de Inadimplemento no âmbito das Notas Comerciais 1ª Emissão e/ou das Notas Comerciais 2ª Emissão que servem de lastro para os CRI seja considerado um Evento de Inadimplemento no âmbito do Instrumento de Repactuação, e vice-versa, (3) a alteração dos Eventos de Inadimplemento previstos nos itens "(xii)" e "(xiv)" da Cláusula 5.1 para que a redação ali prevista passe a abarcar, além das Notas Comerciais 1ª Emissão, também as

demais notas comerciais que servem de lastro para a emissão dos CRI e, adicionalmente, a exclusão da exceção prevista no item "(xii)" que permitia a *"contratação de financiamento cujos recursos captados fossem destinados exclusivamente para a execução das obras do Empreendimento Alvo"*, sendo que, em função dessa exclusão, qualquer aumento de endividamento na Incorporadora, sem considerar a dívida consubstanciada nessas Notas Comerciais 1ª Emissão e 2ª Emissão, dependerá da prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI, sob pena de incorrer em um Evento de Inadimplemento; (4) alteração das Cláusulas 2.4. e 2.4.2 para prever que a contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais junto a outros Investidores depende de prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI, para fins de harmonizar a redação dessas cláusulas com a alteração do Evento de Vencimento Antecipado previsto no item "(xii)", bem como refletir na Cláusula 2.4.2 certas alterações no procedimento/deliberação sobre a concessão de novos recursos para eventual novo financiamento de forma idêntica às condições àquelas negociadas na Cláusula 3.5.4 do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão; (5) a inclusão de novos Eventos de Inadimplemento, que podem desencadear a Opção de Venda por Inadimplemento, na Cláusula 5.1, quais sejam: (a) *"caso ocorra o descasamento entre a curva física e a curva financeira da construção do Empreendimento Alvo, aferida com base no Cronograma Físico e Financeiro da Obra constante de anexo ao instrumento (conforme substituído nos termos do item (8) abaixo), em percentual superior a 10% (dez por cento)";* (b) *"caso ocorra um atraso superior a 6 (seis) meses na construção do Empreendimento Alvo em relação aos prazos estabelecidos no Cronograma Físico e Financeiro da Obra constante de anexo ao instrumento (conforme substituído nos termos do item (8) abaixo)";* "; (c) *"caso a Incorporadora descumpra a obrigação prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão de aumentar o seu capital social para a aquisição dos terrenos referente ao Imóvel Consolação 2, Imóvel Consolação 3 e Novo Imóvel, em proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de cada terreno, acrescido dos custos de cartório e impostos incidentes sobre cada aquisição, totalizando o montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), eventos que deverão ocorrer até a data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, de forma proporcional ao valor de cada terreno, a ser comprovado por meio do envio pela Incorporadora à Securitizadora dos seguintes documentos: (i) apresentação, em até 2 (dois) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Emissão, da Ata de Reunião de Sócios aprovando o aumento de capital no montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); e (iii) apresentação, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, do instrumento de Alteração do Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial competente, atestando a subscrição e integralização da respectiva parcela do aumento do seu capital social, de forma proporcional ao valor de cada terreno";* e (d) *"caso a Incorporadora realize qualquer redução do seu capital social, seja antes ou depois dos aumentos do capital social previstos no item imediatamente anterior";* (6) a alteração do LTV Máximo; (7) atualização da redação dos "Documentos da Operação", e demais termos definidos conforme deliberação do item (viii) da ordem do dia, abaixo, conforme seja aplicável ao instrumento em questão, (8) substituição dos anexos referentes ao Estudo de Viabilidade e ao Cronograma Físico e Financeiro da Obra, que passarão a vigorar com redação idêntica àquela previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, (9) a alteração da Cláusula 4.2.1 de atualização monetária para que seja considerada, no âmbito da atualização mensal, a variação acumulada positiva do

IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, conforme fórmula de cálculo prevista no instrumento, sendo que em tal fórmula "C" passará a ser o fator da variação acumulada positiva do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado de acordo com forma de cálculo prevista no instrumento, e todas as demais matérias e ajustes correlatos; e

3. a autorização para que os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão sejam aplicáveis às Notas Promissórias (conforme definidos no Termo de Securitização), com efeitos amplos e imediatos em relação às Notas Promissórias, independentemente da celebração de qualquer aditamento a tais instrumentos, para espelhar os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão no que for aplicável, incluindo, mas não se limitando, a alteração da Cláusula III de atualização monetária para que seja considerada, no âmbito da atualização mensal, a variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, conforme fórmula de cálculo prevista no instrumento, sendo que em tal fórmula "C" passará a ser o fator da variação acumulada positiva do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado de acordo com forma de cálculo prevista no instrumento, e todas as demais matérias e ajustes correlatos;

(vii) considerando que os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita"), sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) na sua data de emissão, e, desde modo, o montante remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões reais) na sua data de emissão, será cancelado, com o consequente (1) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (2) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Emissão, a aprovação para a celebração dos aditamentos ao (a) *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, datado de 31 de maio de 2022, conforme aditado em 20 de setembro de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI"), (b) ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão, e (c) ao Termo de Securitização, para fins de (I) cancelar as CCIs números 3 e 4, que representam os Créditos Imobiliários Notas Promissórias das Notas Promissórias 3/4 e 4/4, (II) atualizar o valor, a quantidade, a descrição do título e dos imóveis que integram o Empreendimento Alvo da CCI número 5, a qual representa os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, bem como incluir o Novo Imóvel na lista de imóveis objeto do Empreendimento Alvo, (III) emitir a CCI Adicional, que representará os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, em razão da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, a ser vinculada como lastro a emissão dos CRI 2ª Série, (IV) cancelar as Notas Comerciais 2ª Emissão e os CRI 2ª Série não colocados no âmbito da Oferta Restrita e, consequentemente, diminuir o valor da emissão e o preço de aquisição das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, (V) atualizar as informações e anexos sobre cronograma indicativo da destinação de recursos, cronograma de construção e liberação dos recursos e estudo de viabilidade, considerando a inclusão do Novo Imóvel no Empreendimento Alvo e cancelamento de parcela das Notas Comerciais 1ª Emissão, (VII) atualizar a redação para prever que ocorreu a distribuição parcial no âmbito da Oferta Restrita, e todas as demais matérias e ajustes correlatos. Adicionalmente, a ciência e aprovação do cancelamento das Notas Promissórias números 03 e 04, nos valores de R\$ 16.639.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais) e R\$ 15.764.000,00

(quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais), respectivamente, vinculadas aos CRI 1ª Série;

(viii) em consequência das deliberações da ordem do dia previstas nos item "(i)" a "(vii)" da ordem do dia acima, a autorização para a alteração e atualização dos termos definidos indicados a seguir, conforme seja aplicável a cada instrumento, sendo que, caso essa matéria seja aprovada, terá efeitos amplos e imediatos em relação à todos os Documentos da Operação (conforme definição prevista neste item (viii)) e ao alcance das Obrigações Garantidas (conforme definição do item (i), alínea 18, acima), incluindo, mas não se limitando aos Contratos Lastro (conforme definição prevista neste item (viii)), aplicando-se em especial, mas sem limitação, às cláusulas de Eventos de Inadimplemento, independentemente da celebração de quaisquer aditamentos a tais instrumentos, sem prejuízo da alteração e atualização dos demais termos definidos que se façam necessários conforme pactuado nos instrumentos a serem celebrados no âmbito da Operação de Securitização:

1. Incorporar o Novo Imóvel à definição de "Imóveis", e por consequência, à definição de "Empreendimento Alvo", que, desse modo, passam a contemplar (a) o Imóvel Oscar Freire 1, (b) o Imóvel Oscar Freire 2, (c) o Imóvel Oscar Freire 3, (d) o Imóvel Oscar Freire 4, (e) o Imóvel Oscar Freire 5, (f) o Imóvel Consolação 1, (g) o Imóvel Consolação 2, (h) o Imóvel Consolação 3 e (i) o Novo Imóvel.
2. Incorporar as Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Notas Comerciais", que, desse modo, passa a contemplar (a) as Notas Comerciais 1ª Emissão e (b) as Notas Comerciais 2ª Emissão;
3. Incorporar as Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Contratos Lastro", que, desse modo, passa a contemplar (a) as Notas Promissória, (b) as Notas Comerciais 1ª Emissão, (c) as Notas Comerciais 2ª Emissão, (d) os Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra e (e) o Instrumento de Repactuação;
4. Incorporar os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Créditos Imobiliários", que, desse modo, passa a contemplar (a) os Créditos Imobiliários Compromissos, conforme condições ajustadas no Instrumento de Repactuação, (b) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, (c) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e (d) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão;
5. Incorporar os CRI 2ª Série à definição de "CRI", que, desse modo, passa a contemplar (a) os CRI 1ª Série e (b) os CRI 2ª Série; e
6. Alterar a definição de "Documentos da Operação", que passa a contemplar os seguintes documentos: **(i)** as Notas Comerciais 2ª Emissão e as Notas Comerciais 1ª Emissão; **(ii)** Notas Promissórias emitidas pela Devedora e subscritas pela Securitizadora, que latreiam os CRI; **(iii)** Compromissos de Venda e Compra dos Imóveis, bem como os instrumentos de cessão dos respectivos créditos imobiliários à Securitizadora relacionados aos CRI; **(iv)** Instrumento de Repactuação dos créditos imobiliários vinculados aos CRI; **(v)** a Escrituras de Emissão de CCI, assim como as demais escrituras para emissão de cédulas de créditos imobiliários representativas de créditos imobiliários lastro dos CRI; **(vi)** Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis que serão objeto de desenvolvimento do Empreendimento Alvo; **(vii)** Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da

comercialização das unidades autônomas do Empreendimento Alvo ("Unidades Autônomas") e sobre eventual sobejo em caso de excussão das alienações fiduciárias sobre os Imóveis; **(viii)** Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas de emissão da Devedora; **(ix)** Contrato de Distribuição dos CRI 1ª Série e Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série; **(x)** Termo de Securitização; **(xi)** Boletins de Subscrição dos CRI; e **(xii)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, incluindo as atas de Assembleia de Titulares dos CRI.

(ix) em consequência das deliberações da ordem do dia previstas nos item "(i)", "(v)" e "(viii)" da ordem do dia acima, a autorização para que a ampliação das garantias existentes para fins de compartilhamento entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, bem como a constituição das novas Garantias, ofereçam garantia para o fiel cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definição do item (i), alínea 18, acima), sendo que, caso essa matéria seja aprovada, terá efeitos amplos e imediatos em relação à todos os Documentos da Operação (conforme definição do item (viii) abaixo), incluindo, mas não se limitando aos Contratos Lastro (conforme definição do item (viii) abaixo), independentemente da celebração de quaisquer aditamentos a tais instrumentos, sem prejuízo da celebração dos aditamentos aos instrumentos de garantia existentes e dos instrumentos para formalização das novas garantias que sejam necessários;

(x) adicionalmente, no âmbito da Operação de Securitização aprovada no item (i) acima, a Incorporadora se obrigou a aumentar o seu capital social para a aquisição dos terrenos referente ao Imóvel Consolação 2, Imóvel Consolação 3 e Novo Imóvel, em proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de cada terreno, acrescido dos custos de cartório e impostos incidentes sobre cada aquisição, totalizando o montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), eventos que deverão ocorrer até a data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, de forma proporcional ao valor de cada terreno, a ser comprovado por meio do envio pela Incorporadora à Securitizadora dos seguintes documentos: (i) apresentação, em até 2 (dois) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Emissão, da Ata de Reunião de Sócios aprovando o aumento de capital no montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); e (iii) apresentação, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, do instrumento de Alteração do Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial competente, atestando a subscrição e integralização da respectiva parcela do aumento do seu capital social, de forma proporcional ao valor de cada terreno. A Incorporadora também se comprometeu a não realizar qualquer redução do seu capital social, seja antes ou depois dos aumentos do capital social acima mencionados. Tais obrigações deverão ser acompanhadas por meio do envio, pela Incorporadora à Securitizadora, de balancete patrimonial da Incorporadora, assinado por contador devidamente habilitado, em periodicidade trimestral, e incluídas no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, sendo que eventual descumprimento deverá desencadear Evento de Inadimplemento, que pode desencadear a Opção de Venda por Inadimplemento, no âmbito do Contratos Lastro vinculados aos CRI 1ª Série e aos CRI 2ª Série; e

(xi) em consequência das deliberações da ordem do dia previstas nos item "(i)" a "(x)" da ordem do dia acima, a autorização para que a Emissora e o Agente Fiduciário procedam com a formalização da alteração dos Documentos da Operação (conforme definição prevista no item (viii) acima) que se façam necessários, incluindo, mas não se limitando, instrumentos contratuais substancialmente de acordo com os modelos previstos no **Anexo II** à presente ata, e eventuais aditamentos, bem como de todo e qualquer instrumento público ou particular, para efetivar as matérias aprovadas e/ou para cumprir eventuais exigências da B3, da CVM, da ANBIMA, dos cartórios de títulos e documentos, dos registros de imóveis e da Junta Comercial competente,

assim como a ratificação de qualquer Documento da Operação (conforme definição prevista neste item (viii) acima) que tenham sido celebrado em conformidade com as deliberações ora aprovadas.

6. DELIBERAÇÕES: Os Titulares dos CRI presentes, sem quaisquer restrições ou ressalvas, aprovaram na íntegra as deliberações expostas na Ordem do Dia e se declaram cientes de todos os impactos decorrentes da presente assembleia.

A Emissora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*", que foi celebrado, em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022 e 20 de setembro de 2022, respectivamente ("Termo de Securitização Original"), e, ainda, que será aditado pelo quarto aditamento na forma do modelo constante do **ANEXO II** à presente ata (em conjunto "Termo de Securitização").

O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com a presidente e a secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam que as deliberações da presente Assembleia podem resultar em riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao aumento do risco da Emissão. Consignam, ainda, que não são responsáveis por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de gestão ou procuração, conforme aplicável.

O Agente Fiduciário questionou os Titulares dos CRI e a Securitizadora acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na deliberação CVM nº 642/2010 – Pronunciamento Técnico CPC 05, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da

Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

Consignam ainda, que não são responsáveis por verificar se o procurador ou gestor dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as orientações de seu investidor final, respeitando seu regulamento ou contrato de gestão.

A presente ata de Assembleia será encaminhada à CVM por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Securitizadora divulga suas informações societárias.

Os presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta ata, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinado por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 02 de maio de 2023.



Amanda Regina Martins
Secretária

ANEXO I

LISTA DE PRESENÇA DE TITULARES DOS CRI QUE COMPARECERAM À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 02 DE MAIO DE 2023.

(OCULTA CONFORME VERSÃO SECRETÁRIO)

ANEXO II

A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 02 DE MAIO DE 2023.

LISTA DE DOCUMENTOS

- A. MINUTA DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 2ª SÉRIE**
- B. MINUTA DO TERMO DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS 2ª EMISSÃO**
- C. MINUTA DE ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI**
- D. MINUTA DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**
- E. MINUTAS DE ADITAMENTOS AOS INSTRUMENTOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**
- F. MINUTA DE ADITAMENTO AO INSTRUMENTO DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS**
- G. MINUTA DE ADITAMENTO AO INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DE EMISSÃO DA INCORPORADORA**
- H. MINUTA DE ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Emissora”);

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social (“Coordenador Líder”);

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Incorporadora” ou “Devedora”)

(Securitizadora quando em conjunto com o Coordenador Líder e com a Incorporadora, as “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

- a)** a Devedora está desenvolvendo um empreendimento na modalidade de incorporação imobiliária (“Empreendimento Alvo”), nos imóveis abaixo indicados, situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo:
- (i)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 (“Imóvel Oscar Freire 1”);
 - (ii)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 (“Imóvel Oscar Freire 2”);
 - (iii)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 (“Imóvel Oscar Freire 3”);
 - (iv)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 (“Imóvel Oscar Freire 4”);

- (v)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 ("Imóvel Oscar Freire 5");
 - (vi)** imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 ("Imóvel Consolação 1" e, em conjunto com o Imóvel Oscar Freire 1, o Imóvel Oscar Freire 2, o Imóvel Oscar Freire 3, o Imóvel Oscar Freire 4 e o Imóvel Oscar Freire 5, os "Imóveis Iniciais");
 - (vii)** imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 ("Imóvel Consolação 2"); e
 - (viii)** imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 ("Imóvel Consolação 3");
- b)** para tanto, em 31 de maio de 2022, (i) a Incorporadora emitiu notas promissórias eletronicamente, em forma cartular, não endossável, conforme alteradas ("Notas Promissórias"), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), com datas de vencimento determinadas nos próprios títulos ("Créditos Imobiliários Notas Promissórias"), emitidas com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis Iniciais, Imóvel Consolação 2 e Imóvel Consolação 3, e subscritas pela Securitizadora, conforme alterados e repactuados pelos termos do(s) Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Instrumento de Repactuação ("Créditos Imobiliários Compromisso"); (ii) a Incorporadora, a Gafisa S.A. ("Garantidora") e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora para prever a emissão de 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) notas comerciais ("Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão" e "Notas Comerciais 1ª Emissão", respectivamente) destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão"); e (iii) a Incorporadora, a Garantidora e a Securitizadora firmaram o *Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças* ("Instrumento de Repactuação");
- c)** em 31 de maio de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, conforme aditado em 20 de setembro de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais"), as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, e, em 06 de junho de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, a cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Compromisso (em conjunto "CCIs Iniciais");
- d)** os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e os Créditos Imobiliários Compromisso, representados pelas respectivas CCIs Iniciais, foram vinculados como lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da sua 2ª (segunda) Emissão ("CRI 1ª Série"), emitidos na forma prevista

no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, que foi celebrado em 31 de maio de 2022 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI 1ª Série ("Agente Fiduciário"), o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022 e 20 de setembro de 2022, respectivamente ("Termo de Securitização Original" e "Operação de Securitização");

- e) os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) na sua data de emissão, e, desde modo, o montante remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões reais) na sua data de emissão, será cancelado, com o conseqüente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete) Notas Comerciais 1ª Emissão;
- f) a Incorporadora pretende ampliar o desenvolvendo do Empreendimento Alvo mediante a incorporação do imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 ("Novo Imóvel" e, em conjunto com os Imóveis Iniciais, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, os "Imóveis"), também situado no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na matrícula registrada no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo;
- g) para tanto, em 02 de maio de 2023, a Devedora, a Garantidora e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora para prever a emissão de 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil) notas comerciais, não conversíveis, representativas de promessa de pagamento em dinheiro, emitidas sob a forma escritural, com garantia real e fidejussória, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, ("Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão" e "Notas Comerciais 2ª Emissão"), para distribuição privada, em série única, destinadas ao pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Novo Imóvel, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3;
- h) em razão das características das Notas Comerciais 2ª Emissão, a sua emissão, subscrição e integralização deram origem a créditos imobiliários devidos pela Devedora, passíveis de composição de lastro de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22"), e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60") ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Iniciais, "Créditos Imobiliários");
- i) a Securitizadora emitiu uma cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos

Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais 2ª Emissão ("CCI Adicional"), mediante aditamento à Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais;

- j)** sendo assim, no contexto da mesma Operação de Securitização, a Securitizadora emitirá os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Securitizadora ("Emissão"; "CRI 2ª Série" e, em conjunto com os CRI 1ª Série, "CRI"), aos quais os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, serão vinculados como lastro, na forma prevista no *Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* ("Quarto Aditamento ao Termo de Securitização" e, em conjunto com o Termo de Securitização Original, "Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aprovado pelos Titulares de CRI no âmbito da AGTCRI (conforme termos definidos abaixo);
- k)** os CRI 2ª Série serão objeto de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" ou "Oferta dos CRI 2ª Série"; e "Resolução CVM nº 160"), e terão como público-alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais");
- l)** as Garantias da Operação de Securitização serão compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
- m)** adicionalmente, também foi pactuada alteração nas Garantias da Operação de Securitização, que passarão a incluir (i) a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, a ser constituída após a lavratura das respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Incorporadora; (ii) em virtude da Emissão dos CRI 2ª Série, aumento do valor das Obrigações Garantidas pela Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais, pela Alienação Fiduciária das Quotas e pela Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser formalizado mediante a celebração de aditamentos aos instrumentos contratuais correspondentes; (iii) aumento do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado;
- n)** para fins de celebração do presente instrumento e demais Documentos da Operação necessários, os titulares dos CRIs aprovaram no âmbito da Assembleia Geral de Titulares de CRI da 1ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora ("Titulares de CRI"), realizada em 02 de maio de 2023 ("AGTCRI"): (i) a emissão dos CRI 2ª Série, lastreada pelos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, para viabilizar que a Devedora venha a ampliar o desenvolvimento do Empreendimento Alvo por meio da incorporação do Novo Imóvel e efetuar o pagamento (1) do preço de aquisição do Novo Imóvel, (2) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2 e (3) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3, (ii) a Oferta dos CRI 2ª Série, (iii) a formalização de todos os documentos, contratos e aditamentos para refletir as matérias aprovadas, (iv) o pagamento dos honorários

adicionais dos prestadores de serviço com utilização de recursos do Patrimônio Separado, (v) a diminuição do percentual do LTV Máximo e concessão de waivers excepcionando a apresentação do laudo de avaliação dos Imóveis no ano de 2023, (vi) a adição de uma nova garantia real à emissão dos CRI, na forma de alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, bem como o aumento previsto do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado, (vii) a autorização para formalização do aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão para espelhar neste instrumento os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, bem como alterar o Estudo de Viabilidade anexo ao referido instrumento, (viii) a autorização para celebração dos aditamentos à determinados instrumentos relacionados à emissão dos CRI 1ª Série para formalizar o cancelamento da quantidade remanescente de CRI 1ª Série não colocados no âmbito da Oferta Restrita, em virtude da distribuição parcial, e, conseqüentemente, o cancelamento proporcional do lastro, (ix) a formalização da alteração aos Documentos da Operação que se façam necessários para efetivar as matérias aprovadas, e matérias correlatas;

- o)** a Securitizadora e a Incorporadora desejam distribuir os CRI 2ª Série por meio da Oferta, observado o rito de registro automático, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, do Termo de Securitização, e das demais normas legais e regulamentares aplicáveis;
- p)** a Emissora, nos termos da Lei nº 14.430/22, tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;
- q)** o Coordenador Líder é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente habilitado a prestar o serviço de distribuição pública de valores mobiliários, e tem interesse em estruturar e realizar a Oferta dos CRI 2ª Série, nos termos da Resolução CVM nº 160 e conforme os termos e condições aqui estabelecidos;
- r)** as Partes têm ciência de que Operação de Securitização integra uma “operação estruturada”, razão pela qual deverá sempre ser interpretada por meio da leitura conjunta dos Documentos da Operação, conforme abaixo definido; e
- s)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Distribuição e demais Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, celebrar o presente “*Instrumento particular de contrato de coordenação, colocação e distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª série da 2ª emissão da Canal Companhia de Securitização*” (“Contrato de Distribuição” ou “Contrato”), de acordo com as cláusulas e condições a seguir especificadas:

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Termo de Securitização; (ii) o masculino incluirá o

feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados na forma prevista no artigo 219 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), isto é, contando-se os Dias Úteis e excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

1. AUTORIZAÇÃO

1.1 Observados os termos e condições deste Contrato de Distribuição, a Emissora contrata o Coordenador Líder, às expensas da Devedora, para realizar a estruturação, coordenação e distribuição da Oferta dos CRI 2ª Série, sob o rito de registro automático na CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160, que terá como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais. Para todos os fins de direito, inclusive para os fins do artigo 5º da Resolução CVM nº 160, o Coordenador Líder será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta dos CRI 2ª Série.

1.2 A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI 2ª Série. Ademais, a Emissão e a Oferta foram aprovadas em deliberação tomada pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 02 de maio de 2023, a ser registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

1.3 O Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão devidamente registrados junto à Instituição Custodiante das CCI e à B3 para fins de constituição do Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430.

1.4 A Oferta, a qual será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, **(i)** é destinada a Investidores Profissionais; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder e eventuais outras instituições intermediárias que vierem a ser convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder e aderirem ao presente Contrato de Distribuição; e **(iii)** não está sujeita à análise prévia da CVM, sendo que seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução da CVM 160.

1.5 A Oferta será registrada pelo Coordenador Líder na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ("ANBIMA") no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da publicação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), em atendimento ao "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", conforme em vigor ("Código ANBIMA"), para fins de composição de base de dados.

1.6 Os CRI 2ª Série serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

1.7 Nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, são considerados Investidores Profissionais para fins de negociação dos CRI 2ª Série:

- a) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- b) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;
- c) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;
- d) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o AnexoA da Resolução CVM 30;
- e) Fundos de investimento;
- f) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;
- g) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e
- h) Investidores não residentes.

1.8 Dia Útil: Para os fins deste Contrato de Distribuição, será considerado "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional.

1.9 Prorrogação de Prazos: serão prorrogados os prazos para cumprimento de qualquer das obrigações oriundas deste Contrato de Distribuição caso a data de cumprimento prevista não ocorra em um Dia Útil, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional ou qualquer outro dia em que a B3 não esteja em operação.

2. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI 2ª SÉRIE

2.1. A Oferta CRI 2ª Série e os CRI 2ª Série terão as seguintes características:

- 1. Emissão:** 2ª (segunda).
- 2. Série:** 2ª (segunda).
- 3. Quantidade de CRI 2ª Série:** 24.934 (vinte e quatro mil novecentos e trinta e quatro) CRI 2ª Série.
- 4. Valor da Emissão dos CRI 2ª Série:** R\$24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais) para os CRI 2ª Série.

5. **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
6. **Prazo Total:** Os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.477 (um mil quatrocentos e setenta e sete) dias contados da Data de Emissão dos CRI 2ª Série.
7. **Atualização Monetária:** mensal, com base na variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, conforme fórmula de cálculo prevista no Termo de Securitização.
8. **Juros Remuneratórios:** taxa efetiva de juros de 10,50% (dez inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, conforme fórmula de cálculo a ser incluída no Termo de Securitização ("Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série").
9. **Periodicidade de Pagamento da Amortização:** amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, isto é 18 de maio de 2027, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Parcial Compulsória, Resgate Antecipado Total Compulsório e Amortização Antecipada Facultativa previstas no Termo de Securitização.
10. **Amortização Extraordinária Parcial Compulsória:** a Securitizadora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária parcial dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Não obstante, a Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária parcial compulsória, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do valor total da emissão, na hipótese de recebimento de recursos oriundos de (i) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários; (ii) utilização de eventuais recebíveis remanescentes da Incorporadora para amortizar extraordinariamente o saldo existente dos CRI, nos termos definidos nas Notas Comerciais ou no Instrumento de Repactuação; ou (iii) no recebimento de quaisquer Direitos Creditórios, de acordo com os termos e condições previstos no item 6.1 e seus respectivos subitens do Termo de Securitização.
11. **Resgate Antecipado Total Compulsório:** os CRI serão objeto de resgate antecipado total compulsório pela Securitizadora no exercício da Opção de Venda por Inadimplemento a ser exercido pelo Titular dos CRI contra a Gafisa S.A. ou na hipótese de recebimento de recursos oriundos do pagamento, pela Incorporadora, de penalidade devido à inobservância de previsão dos correspondentes Contratos Lastro, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários respectivos, de acordo com os termos e condições previstos no item 6.1 e seus respectivos subitens do Termo de Securitização.
12. **Amortização Antecipada Facultativa e Multa de Pré-Pagamento:** a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização antecipada facultativa, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários. Sobre o valor de Amortização Antecipada Facultativa incidirá uma Multa de Pré-Pagamento, de acordo

com os prêmios e forma de calculo prevista nos Termo de Emissão de Notas Comerciais e no item 6.2 e seus respectivos subitens do Termo de Securitização;

- 13. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série:** mensal, de acordo com cronograma de pagamentos previsto no Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Parcial Compulsória, Resgate Antecipado Total Compulsório e Amortização Antecipada Facultativa previstas no Termo de Securitização.
- 14. Encargos Moratórios:** sem prejuízo dos Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série, ocorrendo impontualidade no pagamento, sobre os valores em atraso, inclusive encargos, incorrerá multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pela variação do IPCA/IBGE ("Encargos Moratórios").
- 15. Incorporação de Juros:** Não.
- 16. Regime Fiduciário:** Sim.
- 17. Garantia Flutuante:** Não.
- 18. Garantias:** para garantir o fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme termo definido no Termo de Securitização), foram ou serão constituídas, conforme aplicável, em favor da Securitizadora as garantias a seguir:
 - (i)** a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, a ser constituída, para cada imóvel, nos termos de *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, substancialmente na forma do modelo constante do anexo ao Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais, a ser(em) celebrado(s) entre a Emissora e a Securitizadora na data de pagamento do preço de aquisição do respectivo imóvel, pela Securitizadora, e conseqüente lavratura das respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Incorporadora ("Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais");
 - (ii)** a alienação fiduciária sobre (a) o Imóvel Oscar Freire 1, Imóvel Oscar Freire 2, Imóvel Oscar Freire 3, Imóvel Oscar Freire 4, Imóvel Oscar Freire 5 e (b) Imóvel Consolação 1, constituída nos termos dos *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrados em 9 de junho de 2022 e 22 de setembro de 2022, entre a Emissora e a Securitizadora, a serem aditados pelos *Primeiros Aditamentos aos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a serem celebrados entre a Emissora e a Securitizadora ("Primeiros Aditamentos aos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Originais") ("Alienação Fiduciária dos Imóveis Original" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais, "Alienação Fiduciária dos Imóveis");

- (iii)** a promessa de cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos contratos de venda e compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido, com terceiros adquirentes, o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos contratos de venda e compra, assim como sobre eventual sobejo da excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis ("Direitos Creditórios"), nos termos do *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Garantidora, em 31 de maio de 2022, a ser aditado pelo Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Garantidora ("Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios") ("Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");
- (iv)** a alienação e transferência da propriedade fiduciária da totalidade das quotas detidas pela Garantidora no capital social da Devedora, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia em Outras Avenças*, celebrado entre a Garantidora, a Gafisa 80 Participações S.A. ("Gafisa 80") e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Devedora, em 31 de maio de 2022, a ser aditado pelo *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia em Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Garantidora, a Gafisa 80 e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Devedora ("Primeiro Aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas") ("Alienação Fiduciária de Quotas");
- (v)** pela Garantidora, na forma de aval ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Aval");
- (vi)** o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão);
- (vii)** o Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão);
- (viii)** o Fundo de Liquidez (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão); e
- (ix)** o Fundo de Obras (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão).

18.1. Para os fins da presente Operação de Securitização, os termos abaixo possuem os seguintes significados:

(i) "Fundos", significa o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Obras, quando mencionados em conjunto; e

(ii) "Garantias", significa os Fundos, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas, e a garantia fidejussória prestada pela Garantidora, na forma de Aval no âmbito das Notas Comerciais, e na forma de Fiança no âmbito do Instrumento de Repactuação, quando mencionados em conjunto.

- 19. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:** B3.
- 20. Datas de Emissão:** A data de emissão dos CRI 2ª Série será 02 de maio de 2023 ("Data de Emissão").
- 21. Local de Emissão:** São Paulo, SP.
- 22. Data de Vencimento Final:** 18 de maio de 2027 ("Data de Vencimento Final").
- 23. Coobrigação da Securitizadora:** Não.
- 24. Subordinação:** Não.
- 25. Classificação de Risco:** Não há.
- 26. Fatores de Risco:** os fatores de risco da emissão estão descritos no Termo de Securitização.
- 27. Depósito dos CRI 2ª Série:** Os CRI 2ª Série serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI 2ª Série realizada por meio da B3. Os CRI 2ª Série serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI 2ª Série, enquanto os CRI 2ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI 2ª Série, enquanto os CRI 2ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- 28. Oferta CRI 2ª Série:** os CRI 2ª Série serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático na CVM, realizada em conformidade com a Resolução da CVM nº 160, não sendo admitida a distribuição parcial, nos termos deste Contrato, para o público-alvo composto exclusivamente Investidores Profissionais.

29. Prestadores de serviço: Os prestadores de serviço relativos à emissão dos CRI 2ª Série, bem como da Oferta dos CRI 2ª Série, serão os mesmos que foram contratados para a emissão dos CRI 1ª Série e Oferta Restrita CRI 1ª Série, exceto pelos assessores legais que poderão ser alterados.

2.2. Demais Características: As demais características, condições e direitos dos CRI 2ª Série estão estabelecidas no Termo de Securitização. Em caso de divergência entre as características descritas neste Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, prevalecerá o disposto no Termo de Securitização.

3. DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA COLOCAÇÃO DOS CRI 2ª SÉRIE

3.1. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder e da Emissora, dos deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Distribuição está condicionado, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedente, a serem verificadas a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Securitizadora, desde a assinatura deste Contrato de Distribuição até o envio do Comunicado de Encerramento (conforme abaixo definido) ("Condições Precedentes"):

- a)** perfeita formalização dos demais Documentos da Operação que viabilizaram a emissão dos CRI 2ª Série, isto é (i) o Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Série, (ii) o aditamento à Escritura de Emissão das CCIs, (iii) o Quarto Aditamento ao Termo de Securitização, (iv) os aditamentos aos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais, (v) o Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (vi) o Primeiro Aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, (vii) a ata da AGTCRI, (viii) o Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão e (ix) este Contrato de Distribuição CRI 2ª Série, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação da suficiência dos poderes dos representantes e a existência das aprovações societárias necessárias para tanto pelos assessores legais da Oferta;
- b)** evidência, conforme aplicável, de (a) formalização pelos competentes representantes; (b) protocolo perante a junta comercial competente; e (c) inscrição nos respectivos livros societários (se aplicável); de todos os atos e aprovações societários da Devedora, da Garantidora e da Gafisa 80 Participações S.A. exigidos por lei e por seus respectivos documentos constitutivos, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação que viabilizam a emissão dos CRI 2ª Série e assunção das respectivas obrigações ali contidas;
- c)** obtenção, por parte do Coordenador Líder, até a data do Anúncio de Início, de declaração da Emissora, atestando que é responsável pela veracidade, consistência, correção e suficiência (i) das informações prestadas em todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta; e (ii) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI 2ª Série, durante todo o prazo de duração da Oferta;

- d)** conclusão de *due dilligence* jurídica de forma satisfatória a exclusivo critério do coordenador líder da Oferta;
- e)** recebimento da via assinada do parecer legal (*legal opinion*) preparados pelos assessores legais da operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos documentos da operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério do coordenador líder da Oferta, para a *legal opinion* a este endereçada, e da Securitizadora, para a *legal opinion* a esta endereçada, conforme aplicável. Fica certo e ajustado que a cópia da *legal opinion* a ser emitida pelo assessor jurídico para o Coordenador Líder, devidamente assinada, será enviadas para a Securitizadora, sendo certo, no entanto, que referido documento será recebido pela Securitizadora sem qualquer benefício ou “*reliance*”;
- f)** cumprimento pela Emissora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição e nos demais documentos relativos à Oferta conforme tais obrigações devem ser cumpridas anteriormente à data em que o Coordenador Líder deve cumprir com as suas obrigações assumidas no presente Contrato de Distribuição;
- g)** na data do Anúncio de Início, todas as declarações prestadas pela Emissora, deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, em termos considerados satisfatórios pelo Coordenador Líder, salvo se, a exclusivo critério do Coordenador Líder, eventual inveracidade, incorreção, incompletude ou imprecisão não gerar um efeito material adverso para o Coordenador Líder;
- h)** fornecimento pela Emissora de cópia de seus atos constitutivos e demais documentos societários que comprovem sua regular atuação, os poderes de seus representantes e a autorização para a realização da Oferta;
- i)** cumprimento pela Incorporadora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM nº 160, bem como das normas relativas ao período de silêncio previstas no artigo 11 e seguintes, além das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, conforme descrito na cláusula 12 abaixo; e
- j)** inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei nº 12.846”), o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 (“Decreto nº 8.420”), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), a *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”), pela Incorporadora e/ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.

3.1.1. Para fins deste Contrato de Distribuição, “Afiliada” significa qualquer pessoa ou entidade controladora, coligada, controlada ou sob controle comum com a pessoa ou entidade a que se refere e seus sócios.

3.2. Efeitos deste Contrato de Distribuição: Ficará à critério da Emissora a dispensa do cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes, sendo certo que na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Emissora terá reservado o direito de rescisão do presente Contrato de Distribuição, nos termos da Cláusula 15 abaixo.

4. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

4.1. Cumpridas todas as Condições Precedentes, e observadas as demais disposições deste Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder estruturará e coordenará a distribuição dos CRI 2ª Série, sob o regime de melhores esforços de colocação, no montante de R\$24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais), de acordo com o plano da distribuição previsto nesta Cláusula 4, não havendo qualquer obrigação da Emissora em subscrever ou integralizar os CRI 2ª Série não colocados. Caso não seja colocada a totalidade dos CRI objeto da Oferta, esta será cancelada, uma vez que não será admitida distribuição parcial.

4.2. Oferta dos CRI 2ª Série: A Oferta dos CRI 2ª Série será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM, sendo que seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução da CVM 160.

4.2.1. O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI 2ª Série, inclusive sendo admitidas reservas, junto aos potenciais Investidores Profissionais mediante o procedimento de oferta a mercado no período compreendido entre a divulgação do Aviso ao Mercado (conforme abaixo definido) pelo Coordenador Líder em seus meios de comunicação, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM nº 160, e a publicação do Anúncio de Encerramento (“Oferta a Mercado”).

4.2.2. O “*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (Segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Canal Companhia de Securitização*” (“Aviso ao Mercado”) deverá ser publicado pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 57 da Resolução CVM nº 160, e deverá conter, no máximo: (i) a identificação dos CRI 2ª Série como valores mobiliários ofertados, e a identificação da Emissora como ofertante; (ii) a adoção do rito de registro automático de distribuição para a Oferta; (iii) o cronograma da Oferta; e (iv) o seguinte aviso: “*Foi dispensada divulgação de prospecto e da lâmina da oferta para a realização desta Oferta*”.

4.2.3. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhará à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e à B3 versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

4.2.4. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Securitizadora, à Incorporadora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de

material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a Investidores Profissionais e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM nº 160.

4.2.5. Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição 2ª Série e a regulamentação em vigor, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI 2ª Série em mercado de balcão organizado a critério da Emissora, observadas, no entanto, as restrições aplicáveis à negociação dos CRI 2ª Série no mercado secundário, nos termos da regulamentação em vigor. Para tanto, os CRI 2ª Série serão depositados para distribuição pública no mercado primário no MDA, administrado e operacionalizado pela B3.

4.3. Os CRI 2ª Série somente poderão ser subscritos e integralizados após: (i) a obtenção do registro da Oferta junto à CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição previsto na Resolução CVM nº 160; e (ii) a publicação do Anúncio de Início da Oferta pelo Coordenador Líder, o qual deverá ser encaminhado à CVM e à B3; sendo que, para ambos os casos, deverão ser observadas as regras para divulgação previstas no artigo 13 da Resolução CVM nº 160.

4.4. O Anúncio de Início da Oferta deverá conter, no máximo, (i) a identificação dos CRI 2ª Série como valores mobiliários ofertados e a identificação da Emissora como ofertante; (ii) a adoção do rito de registro automático de distribuição para a Oferta; (iii) o cronograma da Oferta; (iv) o esclarecimento de que maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas com o Coordenador Líder e demais instituições participantes do consórcio de distribuição, caso aplicável, ou com a CVM; (v) número e data da obtenção do registro da Oferta na CVM, de forma destacada; e (vi) o seguinte aviso: "Foi dispensada divulgação de prospecto ou de lâmina da oferta para a realização desta Oferta".

4.5. A Oferta deve permanecer sob a condição de Oferta a Mercado por, pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI 2ª Série tiverem sido distribuídos.

4.6. Dar-se-á o encerramento da Oferta: (i) pela distribuição da totalidade dos CRI 2ª Série; ou (ii) pelo decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta ou, em prazo inferior, por decisão conjunta da Emissora e do Coordenador Líder.

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160, uma vez encerrada a Oferta nos termos dessa Cláusula, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do Anexo M da Resolução CVM nº 160.

4.7. A Oferta dos CRI 2ª Série será registrada pelo Coordenador Líder na ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da publicação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), em atendimento ao Código ANBIMA, para fins de composição de base de dados.

4.8. Não haverá lotes máximos ou mínimos de CRI 2ª Série a serem subscritos por cada Investidor no âmbito da Oferta.

4.9. Não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta dos CRI 2ª Série.

4.10. Os CRI 2ª Série serão subscritos e integralizados conforme disposto na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Contrato.

4.11. Por ocasião da subscrição dos CRI 2ª Série, cada Investidor Profissional deverá assinar o boletim de subscrição, reconhecendo que: (i) foi dispensada divulgação de prospecto e de lâmina para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI 2ª Série, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM nº 160; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas) no âmbito da Oferta; (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI 2ª Série e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) optaram por realizar o investimento nos CRI 2ª Série exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI 2ª Série, à Emissora e a Incorporadora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.12. A revenda dos CRI 2ª Série integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada (i) a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta; e (ii) ao público em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM nº 160.

4.13. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI 2ª Série inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI 2ª Série inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI 2ª Série perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

4.14. Para os fins deste instrumento, "Pessoas Vinculadas" são, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022, conforme em vigor, e da Resolução CVM nº 160, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, a Incorporadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

4.15. Contrato de Estabilização dos Preços: Não será firmado contrato de estabilização de preços, garantias e/ou de garantia de liquidez para os CRI 2ª Série.

4.16. Desconto a Investidores: A Emissora não concederá qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir CRI 2ª Série no âmbito da Oferta.

4.17. Reservas Antecipadas: Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da

Emissora, organizará o plano de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160, tendo como público-alvo apenas Investidores Profissionais que tenham perfil de risco adequado.

4.18. Ágio e Deságio: Os CRI 2ª Série poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI 2ª Série integralizados na mesma Data de Integralização.

5. PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 2ª SÉRIE

5.1. Os CRI 2ª Série serão subscritos e integralizados (i) na primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série; e (ii) para as demais integralizações, posteriores à primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

5.2. Os CRI 2ª Série serão integralizados, à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, sendo sua liquidação financeira realizada por meio da B3. Os CRI 2ª Série serão registrados em nome do titular para pagamentos de eventos na B3.

6. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. Obrigações do Coordenador Líder: Sem prejuízo de outras obrigações expressamente estabelecidas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder obriga-se a:

- a)** avaliar, em conjunto com a Emissora e com a Incorporadora, a viabilidade da Emissão, da Oferta e suas condições, bem como assessorá-los no que for necessário para a realização da Emissão e da Oferta;
- b)** coordenar a Oferta e a sua estruturação, substancialmente nos termos aqui previstos;
- c)** assessorar a Incorporadora na escolha dos prestadores de serviços da Oferta;
- d)** coordenar, em conjunto com a Incorporadora e a Garantidora, o processo de auditoria legal a ser realizado pelos Coordenador Líder e pelos assessores jurídicos da Oferta;
- e)** conduzir e acompanhar todas as etapas dos processos de comunicação da Oferta junto à CVM e de depósito dos CRI para negociação junto à B3, no segmento aplicável;
- f)** definir o cronograma estimado da Oferta juntamente com a Emissora e a Cedente, sendo certo que **(a)** os prazos previstos no referido cronograma serão meramente indicativos e baseados nos prazos legais e/ou prazos usuais aplicáveis às operações de emissão dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados Mezanino; e **(b)** o Coordenador Líder envidará todos os esforços para que esses prazos sejam cumpridos, mas não assume qualquer responsabilidade por atrasos em relação aos prazos previstos no cronograma;

- g)** realizar o requerimento de registro automático da Oferta perante a CVM, observado o disposto no artigo 27, inciso I, da Resolução CVM nº 160;
- h)** participar ativamente, em conjunto com a Emissora, a Incorporadora e com os assessores legais, na elaboração de todo e qualquer documento necessário à distribuição e colocação dos CRI 2ª Série;
- i)** assessorar a Emissora no preenchimento dos documentos exigidos pela Resolução CVM nº 160 e seus anexos, conforme o caso, bem como na preparação, disponibilização e publicação dos avisos legalmente exigidos, ou que sejam recomendáveis, relativamente à Oferta;
- j)** suspender ou cancelar a Oferta, na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade que seja relevante para justificar a suspensão ou o cancelamento da Oferta, e comunicar à CVM, imediatamente, a ocorrência de fato ou de qualquer irregularidade na Oferta;
- k)** comunicar imediatamente à CVM eventual rescisão, resolução, denúncia, revogação, rescisão ou alteração do presente Contrato de Distribuição;
- l)** encaminhar à Emissora, na data de subscrição dos CRI 2ª Série, boletim de subscrição, ficha cadastral e outros documentos necessários para o cadastramento dos subscritores, conforme o caso, passando a Emissora a se responsabilizar pela atualização do referido cadastro;
- m)** receber e processar todos os pedidos de subscrição e integralização dos CRI 2ª Série no âmbito da Oferta, observado o quanto previsto neste Contrato de Distribuição;
- n)** tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Incorporadora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores Profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- o)** divulgar eventuais conflitos de interesse aos Investidores Profissionais;
- p)** certificar-se de que os Investidores Profissionais têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos CRI 2ª Série objeto da Oferta;
- q)** certificar-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos Investidores Profissionais;
- r)** obter do Investidor Profissional que venha a subscrever e integralizar os CRI 2ª Série no âmbito da Oferta, a declaração de Investidor Profissional, nos termos da regulamentação aplicável e conforme modelo constante do Anexo I;
- s)** obter do Investidor Profissional a assinatura do Boletim de Subscrição, conforme modelo constante do Anexo II;

- t)** providenciar e encaminhar, à Emissora, o cadastro dos Investidores Profissionais de acordo com a legislação vigente e sempre observando a forma e o conteúdo combinado com a Emissora, observado que tais informações e documentos deverão ser encaminhados à Emissora com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de integralização dos respectivos CRI 2ª Série;
- u)** abster-se, até a publicação do Aviso ao Mercado, de **(a)** revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e **(b)** utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para os fins relacionados com a preparação da Oferta;
- v)** cumprir todas as obrigações relacionadas previstas na Resolução CVM nº 160, incluindo, mas não limitando, aquelas dispostas, e aplicáveis à Oferta, previstas no artigo 83 da Resolução CVM nº 160;
- w)** coordenar o pagamento pela Emissora e/ou pela Incorporadora da taxa de fiscalização devida para o requerimento e concessão do registro de oferta pública de distribuição que siga o rito automático, nos termos do artigo 27, inciso I, a, da Resolução CVM nº 160;
- x)** cumprir todas as demais normas e regulamentos relacionados à Oferta, conforme aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a, as normas e os regulamentos da CVM, da B3 e da ANBIMA, inclusive o Código ANBIMA;
- y)** no limite de suas atividades, deixar à disposição da Emissora todos os documentos e informações exigidos pela regulação em vigor que sejam necessários para a elaboração de documentos e informes periódicos obrigatórios, salvo aqueles considerados confidenciais;
- z)** adotar as medidas necessárias para que seja feito o pagamento à Emissora, na data de liquidação da Oferta, do valor total obtido com a colocação dos CRI 2ª Série;
- aa)** guardar pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de envio do Anúncio de Encerramento à CVM, ou pelo prazo exigido pelas normas regulamentares ou emanadas pelos órgãos autorreguladores, o que for maior, todos os documentos e informações utilizados para a elaboração dos Documentos da Operação;
- bb)** simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e à B3 versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos;
- cc)** informar o encerramento da Oferta à CVM, nos termos deste instrumento e da Resolução CVM nº 160;

- dd)** auxiliar a elaboração, em conjunto com a Emissora e a Incorporadora, dos documentos relacionados à Oferta;
- ee)** praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação, emissão, coordenação e distribuição da Oferta que se façam necessários, a critério do Coordenador Líder, para o atendimento dos objetivos do presente Contrato de Distribuição;
- ff)** cumprir com as demais obrigações estabelecidas no presente Contrato de Distribuição e na legislação e regulamentação aplicáveis; e
- gg)** cumprir com as Leis Anticorrupção.

6.2. Obrigações da Emissora: Além de cumprir todas as suas obrigações previstas no presente Contrato de Distribuição, a Emissora obriga-se ainda a:

- a)** preparar, com o auxílio do Coordenador Líder e dos assessores legais, os documentos necessários para a realização da Emissão e para o registro e liquidação dos CRI 2ª Série junto ao MDA e ao CETIP21, incluindo, sem limitação, o Quarto Aditamento ao Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, além de outros que venham a ser aplicáveis;
- b)** promover, às suas expensas exclusivas, as publicações necessárias, pelo estatuto social da Emissora ou requeridas pela lei ou demais normativos aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, à publicação de atos societários e fatos relevantes relacionados à Emissora de acordo com a sua Política de Ato e Fato Relevante e de acordo com o Quarto Aditamento ao Termo de Securitização;
- c)** contratar e manter contratados durante o prazo de vigência dos CRI 2ª Série, às expensas da Incorporadora, o escriturador mandatário, o banco liquidante, o custodiante, o Agente Fiduciário, a B3 e todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção dos CRI 2ª Série;
- d)** cumprir todos os requisitos e obrigações estabelecidos no presente Contrato de Distribuição, no Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, e na legislação em vigor pertinente à matéria, em especial aqueles elencados na Resolução CVM nº 160, na Resolução CVM nº 60, na Lei 14.430/22, e na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- e)** manter vigentes e válidas todas as licenças necessárias à condução de suas atividades;
- f)** comunicar imediatamente ao Coordenador Líder qualquer alteração relevante em sua condição financeira, societária e/ou operacional que possa vir a afetar a decisão, por parte dos Investidores Profissionais, da compra dos CRI 2ª Série objeto da presente distribuição pública, eximindo o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade decorrente do não cumprimento do disposto neste subitem;

- g)** comunicar imediatamente ao Coordenador Líder, durante o prazo de colocação da Oferta, qualquer inadimplemento quanto ao cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, contraídas perante os titulares dos CRI 2ª Série;
- h)** abster-se, até o envio do Anúncio de Encerramento à CVM, de: (a) revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta;
- i)** manter os CRI 2ª Série registrados para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência dos CRI 2ª Série, nos termos do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização;
- j)** somente veicular qualquer documento referente à presente Oferta com ciência e concordância prévia por parte do Coordenador Líder, exceto se a veiculação se tratar de cumprimento de ordem legal;
- k)** proceder à adequada publicidade de suas demonstrações financeiras auditadas, em sua página na rede mundial de computadores, pelo menos 1 (uma) vez ao ano, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- l)** complementar as demonstrações financeiras referidas no subitem acima, na forma da lei, por notas explicativas e outros quadros analíticos ou demonstrações contábeis necessárias para o esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados do exercício, bem como mantê-las em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- m)** não veicular qualquer informação junto ao público que possa prejudicar a colocação dos CRI 2ª Série, sem prévia comunicação ao Coordenador Líder, exceto as legalmente exigíveis referentes a resultados econômicos da Emissora;
- n)** pagar, em nome da Incorporadora, com os recursos oriundos da Oferta e constantes na Conta Centralizadora, todos os custos relativos à Oferta, incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos deste Contrato de Distribuição, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria; (b) registro perante cartórios dos documentos da Emissão, quando aplicável; (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros; e (d) os honorários dos Assessores;
- o)** reembolsar o Coordenador Líder, em nome da Incorporadora, com recursos da integralização dos CRI 2ª Série, das despesas razoáveis e comprovadas (inclusive, sem limitação, cópias, viagens, publicações, telefonemas e impressões) por este incorridas em razão deste Contrato de Distribuição, a partir do início dos serviços, na data de liquidação da Oferta ou posteriormente, caso haja recursos na Conta Centralizadora;

- p)** manter pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de envio do Anúncio de Encerramento à CVM, ou pelo prazo exigido pelas normas regulamentares ou emanadas pelos órgãos autorreguladores, o que for maior, todos os documentos e informações utilizados para a elaboração dos Documentos da Operação;
- q)** obter todo e qualquer registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação seja ela governamental, regulatória, administrativa, societária ou de seus credores, exigida para a realização da emissão dos CRI 2ª Série e da Oferta;
- r)** atender de forma eficiente às solicitações dos titulares dos CRI 2ª Série;
- s)** não divulgar ao público informações referentes à Incorporadora, à Emissão, à Oferta ou aos CRI 2ª Série em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando ao disposto na Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 44");
- t)** autorizar o Coordenador Líder, a título gratuito e por prazo indeterminado, sempre dentro dos limites legais, a utilizar os dados e informações da Emissão, bem como o logotipo/logomarca da Emissora (conforme modelos previamente disponibilizados pela Emissora e sem qualquer alteração de formato, tamanho ou cor), para fins de publicidade, divulgação e quaisquer ações de marketing realizadas pelo Coordenador Líder em quaisquer meios, mídias e veículos de comunicação, observadas as seguintes restrições: (a) antes da emissão dos CRI 2ª Série, tais dados, informações, logo e marca somente poderão ser utilizados para fins de divulgação aos potenciais investidores e/ou durante os *roadshows* e/ou em qualquer documento relacionado aos CRI 2ª Série (anúncios, etc.); e (b) após a emissão dos CRI 2ª Série, tais dados, informações, logo e marca somente poderão ser utilizados para ações de divulgação e marketing desde que relacionadas à Emissão ou que visem divulgar os serviços prestados pelo Coordenador Líder, excetuando-se expressamente quaisquer informações ou dados divulgados pela Emissora que estejam sujeitos a sigilo bancário ou que estejam sujeitos a qualquer outro tipo de restrição (confidencialidade ou privacidade);
- u)** manter a auditoria de suas demonstrações financeiras, bem como de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, quando existentes e se assim necessário, e respectivas entidades sujeitas a consolidação ou equivalência patrimonial, por auditor independente registrado na CVM;
- v)** manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;
- w)** não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos captados em razão da Oferta CRI 2ª Série para a prática de ato que viole as Leis Anticorrupção;
- x)** cumprir as Leis Anticorrupção;
- y)** cumprir todas as normas de ordem socioambiental aplicáveis, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão ora pretendida, declarando, ainda, para todos os fins e efeitos de direito, que na presente

data observa irrestritamente referidas normas aplicáveis às suas atividades e projetos, possuindo, inclusive, todas as licenças ambientais exigidas e observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão;

- z)** cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis no Brasil em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos.
- aa)** colaborar com o Coordenador Líder para que sejam atendidas as exigências da CVM, da B3 e da ANBIMA, conforme aplicável, bem como prestar e/ou atender, a qualquer tempo e tempestivamente, todas as informações e fornecer todos os documentos exigidos pela legislação em vigor, pela CVM e pelo Código ANBIMA;
- bb)** abster-se de se manifestar na mídia sobre a Oferta até o envio do Anúncio de Encerramento da Oferta;
- cc)** disponibilizar o Termo de Securitização, conforme aditado de tempos em tempos, na página da CVM na rede mundial de computadores, bem como todas as suas alterações, conforme aplicável;
- dd)** cumprir todas as obrigações relacionadas à Oferta constantes na Resolução CVM nº 160 e na Resolução CVM nº 60;
- ee)** utilizar o montante líquido obtido com a colocação dos CRI 2ª Série nos estritos termos estabelecidos no Termo de Securitização;
- ff)** cumprir com todas as suas obrigações necessárias à verificação das Condições Precedentes;
- gg)** não divulgar ao público informações referentes à Oferta sem a prévia e expressa anuência, por escrito, do Coordenador Líder e da Cedente;
- hh)** responder pela veracidade, pela consistência, pela qualidade, pela precisão, pela completude e pela suficiência de todas as informações por ela prestadas ao mercado durante a Oferta e, caso referidas informações se tornem inverídicas, inconsistentes, sem qualidade, imprecisas, incompletas ou insuficientes, durante a vigência deste Contrato de Distribuição, notificar imediatamente, por escrito, tal fato ao Coordenador Líder e a Incorporadora;
- ii)** não ceder, alienar ou, de qualquer outra forma, transferir para terceiros quaisquer de suas obrigações decorrentes deste Contrato de Distribuição, sem a prévia e expressa aprovação do Coordenador Líder e da Incorporadora;
- jj)** disponibilizar o Termo de Securitização, conforme aditado de tempos em tempos, na página da CVM na rede mundial de computadores, bem como todas as suas alterações, conforme aplicável;

- kk)** disponibilizar aos Investidores Profissionais todo o material necessário à distribuição dos CRI 2ª Série;
- ll)** efetuar e manter o registro dos CRI 2ª Série nos ambientes de negociação em que serão negociados, sujeito às restrições regulatórias e legais;
- mm)** cumprir todas as obrigações relacionadas à Oferta constantes na Resolução CVM nº 160 e na Resolução CVM 60;
- nn)** comunicar imediatamente à CVM eventual rescisão, resolução, denúncia, revogação, rescisão ou alteração do presente Contrato de Distribuição;
- oo)** manter contratados os prestadores de serviços necessários à manutenção da emissão dos CRI 2ª Série e outras providências necessárias para a manutenção do registro de negociação dos CRI 2ª Série, sendo certo que tais despesas deverão ser suportadas pelo Emissora, com recursos do Patrimônio Separado;
- pp)** comunicar, aos Investidores Profissionais e autoridades cabíveis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que afetem negativamente a habilidade dos devedores dos Créditos Imobiliários de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos seus respectivos Contratos Lastro que originam os Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora;
- qq)** efetuar o recolhimento, com recursos do patrimônio separado, de quaisquer tributos ou contribuições dos quais seja a contribuinte responsável nos termos da legislação aplicável, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta e/ou referente aos CRI 2ª Série, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- rr)** manter válidas e regulares, até o envio do Comunicado de Encerramento, as declarações prestadas neste Contrato de Distribuição;
- ss)** cumprir com as Leis Anticorrupção;
- tt)** fornecer tempestivamente todas as informações solicitadas pela CVM, ANBIMA ou B3, conforme aplicável;
- uu)** manter todas as licenças, autorizações necessárias à condução de suas atividades; e
- vv)** manter-se devidamente organizada e constituída como uma sociedade por ações sob as leis brasileiras.

6.3. Obrigações da Incorporadora: Sem prejuízo das demais obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável e neste Contrato de Distribuição, a Incorporadora obriga-se ainda, sob pena de indenização ao Coordenador Líder e eventual rescisão do presente Contrato de Distribuição a:

- a)** preparar, com o auxílio do Coordenador Líder e dos assessores legais contratados, os documentos necessários para a realização da Emissão e para o registro e liquidação dos CRI 2ª Série;
- b)** assessorar e elaborar, em conjunto com o Coordenador Líder, nos prazos adequados e dentro dos limites razoáveis conforme prática do mercado, todos os materiais e documentos necessários à realização da Oferta, inclusive ao registro na B3;
- c)** contratar, com a devida concordância do Coordenador Líder, e manter contratados durante o prazo de vigência dos CRI 2ª Série, conforme o caso e quando aplicável, remunerando suas expensas, os prestadores de serviços necessários para a execução da Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos assessores legais, a Emissora, o Agente Fiduciário, o escriturador, a B3 e o banco liquidante, dentre outros;
- d)** manter os CRI 2ª Série registrados para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência dos CRI 2ª Série, arcando com todos os custos do referido registro;
- e)** divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pela Resolução CVM nº 44, conforme alterada;
- f)** comunicar ao Coordenador Líder e autoridades cabíveis a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, a serem assumidas perante os titulares de CRI 2ª Série;
- g)** cumprir com todas as obrigações aplicáveis relacionadas à Resolução CVM nº 160;
- h)** cumprir com o disposto no presente Contrato de Distribuição, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que for parte ou com o disposto na regulamentação em vigor;
- i)** abster-se, até o envio do Anúncio de Encerramento de (a) revelar informações relativas à Emissão, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;
- j)** fornecer, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, todas as informações necessárias para atender aos requisitos da Emissão, alterações materiais ou incongruências relevantes verificadas nas informações fornecidas deverão ser analisadas pelo Coordenador Líder, que decidirá, de boa-fé sobre a continuidade da Oferta;
- k)** colocar à disposição do Coordenador Líder, em até 3 (três) Dias Úteis: (a) todos os dados, informações e documentos necessários à execução das atividades aqui contratadas, que lhe forem solicitadas por escrito; (b) todas as informações necessárias para atender ao princípio da transparência aplicável às ofertas públicas de títulos e valores mobiliários, informações estas necessárias para que os Investidores possam

tomar uma decisão fundamentada de investimento; e (c) demais documentos necessários para a Oferta;

- l)** declarar, garantir e responder pela veracidade, consistência, qualidade, completude e suficiência de todas as informações prestadas ao Coordenador Líder e à Emissora por ocasião da Oferta, e indenizá-los por eventuais e comprovados prejuízos decorrentes da inveracidade, incorreção, inconsistência e insuficiência dessas informações. A Incorporadora obriga-se, ainda, de forma irrevogável e irretratável, a notificar imediatamente e por escrito ao Coordenador Líder e à Emissora caso, após esta data, qualquer informação se torne inverídica, incorreta, inconsistente ou insuficiente;
- m)** manter-se devidamente organizada e constituída como uma sociedade limitada empresária e preparar suas demonstrações financeiras de acordo com o previsto para as sociedades por ações sob as leis brasileiras;
- n)** manter todas as licenças necessárias à condução de suas atividades;
- o)** cumprir todas as normas de ordem socioambiental, aplicáveis às Incorporadora, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, declarando, ainda, para todos os fins e efeitos de direito, que na presente data observa irrestritamente referidas normas aplicáveis, suas atividades e projetos, possuindo, inclusive, todas as licenças ambientais exigidas e observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão;
- p)** manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;
- q)** cumprir e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, conforme aplicável, e dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com o Coordenador Líder, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Contrato de Distribuição;
- r)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, do Coordenador Líder;
- s)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente o Coordenador Líder, que poderão tomar todas as providências que entenderem necessárias;
- t)** manter pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de envio do Anúncio de Encerramento à CVM, ou pelo prazo exigido pelas normas regulamentares ou emanadas pelos órgãos autorreguladores, o que for maior, todos os documentos e informações utilizados para a elaboração dos Documentos da Operação e, mediante solicitação por escrito, da Emissora e/ou do Coordenador Líder, fornecer, em até 10 (dez) Dias Úteis

contados do recebimento da solicitação, ou menor prazo, conforme exigência legal, judicial ou de entidade reguladora ou autorreguladora, cópia desses documentos;

- u)** fornecer à Emissora e ao Coordenador Líder, durante toda a vigência dos CRI 2ª Série ou em caso de solicitação da CVM, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação, ou em prazo inferior, conforme exigência da CVM, todos os dados, informações e documentos relativos aos Documentos da Operação, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os titulares de CRI 2ª Série de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais realizados a qualquer tempo mesmo após o vencimento dos CRI 2ª Série;
- v)** arcar com todos e quaisquer custos e despesas relacionados à Oferta, entre as quais se incluem tributos que incidam ou venham a incidir sobre referida operação, alteração das alíquotas vigentes para os tributos ora incidentes sobre essa operação, custos e despesas esses que integrarão o valor devido e cujos pagamentos estarão igualmente sujeitos às disposições constantes nos Documentos da Operação, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer despesas e encargos incidentes e que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada; e
- w)** cumprir com as Leis Anticorrupção.

7. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações e Garantias do Coordenador Líder: O Coordenador Líder declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

- a)** é instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, estando devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- b)** está devidamente autorizado a celebrar este Contrato de Distribuição e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c)** as pessoas que o representam na assinatura do presente Contrato de Distribuição e dos demais Documentos da Operação têm poderes suficientes para tanto, estando os respectivos mandatos, se aplicável, plenamente em vigor;
- d)** a celebração deste Contrato de Distribuição e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação assumida anteriormente; e
- e)** o presente Contrato de Distribuição constitui obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

7.2. Declarações e Garantias da Emissora: A Emissora declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

- a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- b)** está devidamente autorizada a celebrar este Contrato de Distribuição e a cumprir todas as obrigações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto incluindo, quando aplicável, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório;
- c)** a celebração deste Contrato de Distribuição, bem como o cumprimento de suas obrigações previstas neste instrumento não infringem qualquer disposição legal, disposição regulamentar aplicável, outro contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida neste instrumento; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses instrumentos;
- d)** as obrigações assumidas neste Contrato de Distribuição constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- e)** assegurará a estrutura de contratos e acordos necessários para a implantação de seus negócios;
- f)** está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis a seus negócios, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção;
- g)** não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso à Emissão;
- h)** disponibilizou todas as informações em relação à Emissora, no contexto da Oferta, necessárias para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, das perspectivas e direitos em relação aos CRI 2ª Série;
- i)** as informações e declarações contidas nos Documentos da Operação em relação à Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- j)** não há fatos relevantes relativos à Emissora não divulgados na forma da lei;

- k)** na data de início da distribuição pública dos CRI 2ª Série, todas as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- l)** foram obtidas pela Emissora todas as eventuais autorizações (*waivers*) de credores ou sócios, bem como autoridades governamentais e/ou órgãos regulatórios, conforme aplicáveis, necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Emissão; e
- m)** não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Contrato de Distribuição, no Termo de Securitização e nos demais documentos relacionados à Emissão.

7.3. Declarações e Garantias da Incorporadora: A Incorporadora declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

- a)** é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada empresária, de acordo com as leis brasileiras;
- b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação, conforme o caso, e ao cumprimento de suas obrigações neles previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c)** os Documentos da Operação constituem obrigações legais, válidas, vinculantes e exequíveis em face das suas partes;
- d)** os representantes legais que assinam este Contrato de Distribuição e os demais Documentos da Operação 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;
- e)** não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;
- f)** a celebração deste Contrato de Distribuição, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, ou decorrentes, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela respectiva Parte;
- g)** os termos deste Contrato de Distribuição não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial da qual a Incorporadora tenha conhecimento, que afete a Incorporadora ou suas Afiliadas;
- h)** encontra-se em cumprimento com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à

condução de todos os seus negócios, incluindo, mas não se limitando as Leis Anticorrupção;

- i)** detêm, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- j)** está devidamente qualificada e/ou registrada para o exercício de suas respectivas atividades;
- k)** não há qualquer ligação entre a Incorporadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- l)** este Contrato de Distribuição e outros contratos relacionados à Oferta constituem uma obrigação legal, válida e vinculante da Incorporadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- m)** em seu melhor conhecimento, inexistente qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos desta cláusula que possa comprometer o desempenho de suas atividades, nos termos dos respectivos objetos sociais ou anular, alterar, invalidar, questionar ou, de qualquer forma, afetar, os Documentos da Operação, a Emissora ou as garantias constituídas no âmbito da Oferta;
- n)** suas últimas demonstrações financeiras representam corretamente sua respectiva posição patrimonial e financeira naquelas datas e para aqueles períodos e, desde a última data de divulgação das respectivas informações financeiras, não há qualquer evento que possa causar um efeito adverso relevante em sua respectiva posição patrimonial e financeira;
- o)** suas últimas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados foram devidamente elaboradas em conformidade com a legislação aplicável;
- p)** as informações que prestou e prestará à Emissora e ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta estão e estarão, na data em que foram prestadas, atualizadas e são e serão, na data em que forem prestadas, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Incorporadora, de sua respectiva condição financeira, lucros, perdas e direitos em relação aos CRI 2ª Série, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações foram dadas;
- q)** a celebração deste Contrato de Distribuição e a participação no âmbito da Emissão e da Oferta, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Incorporadora seja parte, ou ao qual seus bens ou direitos estejam vinculados, nesta data e na data da liquidação da Oferta, nem resultará em: (a) resgate antecipado compulsório de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou

instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Incorporadora; ou (c) extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos;

- r) não foi citada em qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na Incorporadora, em sua condição financeira ou em sua atividade, que possa afetar a capacidade da Incorporadora de cumprir com suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição, ou nos demais Documentos da Operação;
- s) obteve todas as autorizações e *waivers* de credores ou terceiros, necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta, conforme aplicáveis;
- t) observa irrestritamente referidas normas aplicáveis à Incorporadora, suas atividades e projetos, possuindo, inclusive, todas as licenças ambientais exigidas e observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão;
- u) não utilizou seus recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas;
- v) não realizou qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e
- w) não violou qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, do qual tenha conhecimento, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, as Leis Anticorrupção.

7.4. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Contrato de Distribuição foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

7.5. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas pela Incorporadora deverá ser analisada pelo Coordenador Líder e pela Emissora visando a decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade da Oferta. A Incorporadora, como responsável pelas informações fornecidas, obriga-se a indenizar o Coordenador Líder e a Emissora por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento das mesmas.

7.6. Despesas Recorrentes: Todas as despesas recorrentes previstas no Quarto Aditamento ao Termo de Securitização a serem efetivamente incorridas pela Emissora em relação aos CRI 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, as despesas recorrentes dos CRI 2ª Série, conforme descritas na cláusula 13.1 do Termo de Securitização, serão arcadas pelos recursos existentes na Conta Centralizadora decorrentes dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Quarto Aditamento ao Termo de Securitização (em conjunto "Despesas Recorrentes").

7.7. Despesas Flat: A Emissora deverá deduzir do Preço de Integralização, conforme definido na Cláusula 5.1, o montante necessário para fins de pagamento ou reembolso do valor das despesas que já sejam devidas quando do pagamento do Preço de Integralização, exceto quando o pagamento é devido diretamente pela Incorporadora, referente aos valores devidos a título de despesas à vista (*flat*) da Operação.

7.8. Boa-fé e Probidade: As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Contrato de Distribuição foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade

8. DA REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, DO ESTRUTURADOR E DESPESAS

8.1. Comissão de Estruturação, Coordenação e Distribuição: A título de remuneração pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição da Oferta dos CRI 2ª Série, nos termos previstos neste Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus ao montante de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais), a título de comissão de estruturação, coordenação e distribuição da Oferta dos CRI 2ª Série ("Comissão"), a ser pago integralmente na primeira Data de Integralização ou em até 15 dias após o envio do Anúncio de Início da Oferta dos CRI 2ª Série, aquela que ocorrer primeiro, pela Securitizadora, às custas da Incorporadora, por meio de recursos oriundos da integralização dos CRI 2ª Série, líquido de impostos ou quaisquer encargos incidentes na remuneração, conforme descontados do Preço de Integralização, na conta corrente nº 10335-7, de titularidade do Coordenador Líder, junto à agência nº 3391 do Banco Bradesco S.A.

8.1.1. A Emissora arcará, às custas do patrimônio separado da Emissão, com o custo de todos os tributos diretos incidentes ou que vierem a incidir sobre as despesas relacionadas à Emissão e sobre a Comissão de Distribuição. A Emissora deverá realizar, às custas do patrimônio separado da Emissão, os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais, de qualquer natureza, na fonte pagadora, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a Oferta, bem como quaisquer majorações das alíquotas nos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que a Emissora receba a Comissão de Distribuição como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

8.2. Pagamentos. Todos os pagamentos a título de Comissão deverão ser realizados ao Coordenador Líder, à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência a conta corrente indicada na Cláusula 8.1 acima, conforme o caso, ou pagamento de fatura emitida pelo Coordenador Líder, conforme o caso, ou por empresa de seu grupo econômico, apresentada à Emissora.

8.3. O pagamento será realizado, líquido de deduções, retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos ou taxas (taxa de registro da ANBIMA, por exemplo), que porventura venham a incidir sobre os serviços prestados incluídos neste Contrato, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes.

8.4. As despesas envolvidas, tais como a remuneração dos prestadores de serviços da Oferta, e demais despesas incorridas pelo Coordenador Líder (*out-of-pocket*) no contexto da Oferta (incluindo, mas não se limitando, a despesas de transporte, hospedagem, registros, publicações, entre outras) deverão ser arcadas pela Incorporadora e/ou, quando pagas pelo Coordenador Líder, reembolsadas pela Incorporadora em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio, pelo Coordenador Líder, dos respectivos comprovantes de pagamento das referidas despesas.

8.5. Nenhuma outra comissão, prêmio ou qualquer tipo de remuneração que não estejam expressamente previstos neste Contrato de Distribuição serão contratados ou pagos pela Incorporadora ou pela Emissora ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência deste Contrato de Distribuição.

8.6. A Incorporadora é responsável pelo pagamento da Comissão, sendo que caso não haja recursos na Conta Centralizadora, a Emissora não terá qualquer responsabilidade pelo seu pagamento.

8.7. Caso a Emissora desista da distribuição pública após da abertura da Oferta junto à CVM, esta estará sujeita ao pagamento integral da remuneração do Coordenador Líder, nos termos da Cláusula 8.1, sem prejuízo das obrigações indenizatórias que se fizerem aplicáveis nos termos deste Contrato.

9. DO PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO

9.1. Transferência de Valores: A liquidação financeira dos CRI 2ª Série, com a respectiva prestação de contas e pagamentos e transferência à Incorporadora dos valores obtidos pela Emissora com a colocação dos CRI 2ª Série no âmbito da Oferta, a título de integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão, será realizada preferencialmente no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos investidores na integralização dos CRI 2ª Série ("Data de Liquidação 2ª Série"), limitada, em qualquer caso, ao prazo de colocação.

9.2. A integralização dos CRI Série se dará por meio de depósito na conta corrente de nº 40194-6, na agência 3100 do Banco Itaú BBA S.A, de titularidade da Securitizadora, atrelada ao patrimônio separado vinculado à emissão dos CRI 2ª Série, de acordo com os procedimentos previstos no manual de normas de distribuição da B3. Por sua vez, a transferência de valores para a Incorporadora, a título de integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão, se dará na forma prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão.

9.2.1. Na impossibilidade de realizar a transferência na Data de Liquidação, os recursos serão transferidos pela Emissora à Incorporadora em 1 (um) Dia Útil.

10. DOS PODERES DE REPRESENTAÇÃO

10.1. A fim de possibilitar ao Coordenador Líder o cumprimento das atribuições decorrentes deste Contrato de Distribuição, a Emissora constitui o Coordenador Líder seu bastante procurador, investido de poderes específicos para (i) promover contatos com potenciais Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI 2ª Série; (ii) praticar todos os atos inerentes à efetivação da Oferta; e (iii) dar quitação nos valores referentes à subscrição e integralização dos

CRI 2ª Série, cujo processamento venha a ser realizado na qualidade de Coordenador Líder, nos termos deste Contrato de Distribuição, sendo a presente procuração outorgada de maneira irrevogável e irretroatável, na forma do artigo 684 do Código Civil. A procuração ora outorgada vigorará desde a data de assinatura deste Contrato de Distribuição até a data do Anúncio de Encerramento ou até o final do prazo de vigência do presente Contrato de Distribuição, o que ocorrer primeiro, sendo vedado o seu substabelecimento.

10.2. Em decorrência do disposto na Cláusula 10.1 acima, o Coordenador Líder se compromete a entregar à Emissora, em até 5 (cinco) dias da integralização de cada um dos CRI 2ª Série, cópia devidamente assinada pelas partes dos boletins de subscrição e das declarações de investidor profissional.

11. DA CONFIDENCIALIDADE

11.1. Confidencialidade: Sem prejuízo das obrigações decorrentes da Resolução CVM 44 e da Resolução CVM nº 160, os termos e as informações decorrentes deste Contrato de Distribuição e/ou resultantes da Emissão e da Oferta são estritamente confidenciais e deverão ser mantidos em sigilo pelas Partes até a sua divulgação ao mercado. Cada Parte deverá manter confidenciais todas as informações que lhe forem fornecidas pela outra Parte em decorrência da celebração deste Contrato de Distribuição (incluindo diretores, empregados consultores e outros contratados da Parte) e que: (i) não sejam de domínio público à época em que tiverem sido reveladas; (ii) não sejam de divulgação necessária à execução do presente Contrato de Distribuição ou à divulgação de informações relativas à Oferta; (iii) não sejam de divulgação exigida por lei, regulamentação ou qualquer normativo; (iv) não sejam de fornecimento obrigatório por ordem judicial ou administrativa; ou (v) que não tenham sido fornecidas por terceiros sem obrigação de confidencialidade anteriormente à sua divulgação pela outra Parte (doravante designadas "Informações Confidenciais").

11.1.1. É necessária a prévia aprovação das Partes por escrito, para que qualquer Informação Confidencial obtida no âmbito deste Contrato de Distribuição seja transmitida a terceiros, exceto nos casos em que: (a) o fornecimento de tal informação seja requerido por força de lei, regulamentação ou qualquer determinação governamental ou judicial aplicável, hipótese em que a parte requerida deverá imediatamente comunicar às outras partes a divulgação forçada das informações e dados requeridos; (b) o fornecimento de tal informação seja necessária à divulgação de informações relativas à colocação dos CRI 2ª Série ou para execução dos documentos aplicáveis; (c) tal informação seja fornecida a seus representantes, aos advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas no desenvolvimento da operação objeto do presente Contrato de Distribuição, sempre dentro do curso normal de seus negócios, desde que as pessoas acima citadas estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também, concordem em manter a sua condição de confidencialidade; ou (d) sejam fornecidas para a CVM e/ou ANBIMA e/ou B3, para instrução do registro da Oferta.

11.1.2. As Partes poderão fornecer as Informações Confidenciais para seus empregados, prepostos ou representantes de suas controladoras, controladas e coligadas que venham a auxiliar na execução dos serviços ora contratados, ressaltando a esses terceiros o caráter de confidencialidade das Informações Confidenciais.

11.1.3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente para fins de execução dos serviços aqui descritos, a Incorporadora autoriza a Emissora, a seu critério, a divulgar informações confidenciais acerca da Emissão e da Oferta a potenciais investidores.

11.1.4. Sem prejuízo do acima disposto, a Emissora fica desde já autorizada a divulgar, para fins publicitários próprios, sua participação na operação, após encerrada a distribuição dos CRI 2ª Série, respeitadas as regras da CVM.

12. PERÍODO DE SILÊNCIO

12.1. A partir da assinatura da proposta comercial que antecedeu este Contrato de Distribuição até a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta as Partes estão sujeitas ao Período de Silêncio, sendo que, até a publicação do Aviso ao Mercado, a Emissora e a Cedente terão a obrigação de não utilizar ou divulgar qualquer informação ou material publicitário, não autorizar qualquer de seus funcionários a conceder entrevistas ou atender jornalistas sobre qualquer assunto relacionado à Oferta, sem a prévia aprovação por escrito do Coordenador Líder e/ou da CVM ("Período de Silêncio").

12.2. O Coordenador Líder, neste ato, coloca-se à inteira disposição da Emissora e da Incorporadora para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao Período de Silêncio e solicita uma especial atenção da Emissora e de seus representantes para as questões relativas ao Período de Silêncio.

12.3. A Emissora é responsável pela precisão e conformidade de toda e qualquer informação fornecida a quaisquer investidores, seja qual for o meio utilizado.

13. INDENIZAÇÃO

13.1. Em nenhuma circunstância o Coordenador Líder, a Emissora, suas Afiliadas e quaisquer de seus administradores, funcionários, agentes ou prepostos (em conjunto "Pessoas Indenizáveis") serão responsáveis por indenizar a Incorporadora e suas respectivas Afiliadas e administradores, funcionários, agentes ou prepostos, exceto na hipótese comprovada de dolo por parte das Pessoas Indenizáveis, conforme decisão judicial transitada em julgado. Tal eventual indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados, causados por dolo do Coordenador Líder ou da Emissora, conforme o caso, e será limitada ao valor dos honorários efetivamente recebidos pelo Coordenador Líder até o momento da indenização.

13.2. A Incorporadora, por si e por suas Afiliadas, concorda em indenizar e isentar as Pessoas Indenizáveis, de quaisquer reclamações, prejuízos, passivos, custos e despesas relacionados, direta ou indiretamente, com os serviços prestados nos termos deste Contrato de Distribuição. A Incorporadora, desde já, obrigam-se, de forma irrevogável e irretroatável, a indenizar e resguardar as Pessoas Indenizáveis, por prejuízo, danos ou perdas que venham a sofrer decorrentes deste Contrato de Distribuição e seu objeto, comprovadamente sofridos por culpa ou dolo da Incorporadora, exceto na hipótese de tal prejuízo, dano ou perda ter sido comprovadamente causado de forma direta por dolo das Pessoas Indenizáveis, conforme determinado por uma decisão judicial transitada em julgado.

13.3. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra qualquer uma das Pessoas Indenizáveis em relação ao qual possa ser exigida uma indenização nos termos do presente Contrato de Distribuição, a Incorporadora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Pessoa Indenizável como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive os custos e honorários advocatícios durante o decorrer do processo judicial, conforme venha a ser solicitada.

13.4. A Incorporadora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta cláusula no prazo de 3 (três) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Pessoa Indenizável.

13.5. A Incorporadora, de forma não solidária e no limite das obrigações e responsabilidades atribuídas a cada uma delas neste instrumento, declara ser responsável por todas e quaisquer obrigações, despesas, contingências, dívidas, tributos, perdas diretas eventualmente causados ou que atinjam a Emissora em decorrência das atividades da Emissão, desde que causados por dolo ou culpa da Incorporadora, tais como, mas não se limitando a, os decorrentes de débitos ambientais, tributários, previdenciários, trabalhistas, com fornecedores, alimentares, indenizatórios e financeiros, observadas, ainda, as disposições constantes dos itens 12.1 a 12.4 acima.

13.6. As estipulações de indenização deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste Contrato de Distribuição, enquanto forem legalmente exigíveis.

14. DA RESILIÇÃO INVOLUNTÁRIA

14.1. O presente Contrato de Distribuição poderá ser resilido pelo Coordenador Líder, pela Emissora ou pela Incorporadora, conforme o caso, até a data de envio do Comunicado de Encerramento para a CVM, nas hipóteses abaixo descritas, havendo a obrigação da Incorporadora de reembolsarem o Coordenador Líder e a Emissora pelas despesas comprovadamente incorridas por estes ("Resilição Involuntária"):

a) ocorrência de superveniência de alterações nas normas legais ou regulamentares aplicáveis ao mercado brasileiro de capitais diretamente relacionadas aos títulos objeto da Oferta que alterem, de qualquer forma, os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados a distribuições públicas de valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando a modificações regulatórias nos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores institucionais e profissionais, que venham de qualquer forma alterar a disponibilidade de recursos de tais investidores para a distribuição e/ou aquisição de títulos e valores mobiliários, tornando a realização da operação desaconselhável a qualquer uma das partes;

b) ocorrência de eventos graves de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, no Brasil ou em qualquer país que tenha influência no mercado de capitais brasileiro que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, bem como no caso de ocorrência de eventos que venham de qualquer forma alterar substancialmente as condições dos mercados, tornando não recomendável ou extremamente onerosa à realização da Oferta;

- c)** ocorrência de casos fortuitos ou motivos de força maior independentemente da vontade das Partes, que torne inviável ou desaconselhável a realização da Oferta;
- d)** ocorrência de eventuais imposições de exigências por parte da CVM ou B3 de tal ordem, para registrar a Oferta, que comprovadamente dificultem ou tornem impossível a emissão dos CRI 2ª Série; e
- e)** ocorrência de impropriedades em quaisquer dos documentos apresentados pela Incorporadora que comprovadamente possam prejudicar a regularidade da Oferta, sua validade e/ou o que está estabelecido neste Contrato de Distribuição, não sanados e/ou esclarecidos no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da respectiva notificação por escrito à Incorporadora.

14.2. Para efeitos desta cláusula, considerar-se-á a data de rescisão o dia do recebimento, pela Emissora, pela Incorporadora ou pelo Coordenador Líder, conforme o caso, de comunicação neste sentido, devendo o reembolso das despesas e custos comprovadamente incorridos pelo Coordenador Líder no âmbito deste Contrato de Distribuição ser efetuado no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da referida data.

14.3. Nas hipóteses acima previstas, não será devida à Emissora qualquer remuneração relacionada aos serviços de distribuição da Oferta. No entanto, o reembolso das despesas devidamente comprovadas e dos custos incorridos pela Emissora na estruturação da Emissão deverá ser efetuado pela Incorporadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de formalização da rescisão.

15. RESILIÇÃO VOLUNTÁRIA

15.1. O presente Contrato de Distribuição poderá ser rescindido pelo Coordenador Líder, pela Emissora ou pela Incorporadora, conforme o caso, nas seguintes hipóteses:

- a)** pelo Coordenador Líder e pela Emissora, por não ter se verificado o cumprimento de qualquer uma das Condições Precedente dispostas acima por culpa, fato atribuível ou responsabilidade da Incorporadora ou, ainda, por vontade unilateral da Incorporadora;
- b)** no caso de qualquer das Partes deixar de cumprir com suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição e demais Documentos da Operação, mesmo após ter sido notificada para sanar tais pendências (com prazo de cura não inferior a 15 (quinze) dias), as Partes poderão requerer a rescisão deste Contrato mediante notificação nesse sentido endereçada à Parte inadimplente. Nessa hipótese, caso a Parte que deu causa à rescisão seja a Incorporadora, estas pagarão ao Coordenador Líder o reembolso de eventuais despesas.

15.2. A Incorporadora deverá reembolsar o Coordenador Líder e/ou a Emissora por todas as despesas e custos gerais comprovadamente incorridos até a data da rescisão, estritamente em relação a este Contrato de Distribuição. Para efeitos desta cláusula, considerar-se-á data da rescisão o dia do recebimento, pela Incorporadora, pela Emissora ou pelo Coordenador Líder,

conforme o caso, de comunicação neste sentido, devendo o reembolso das despesas e custos incorridos pelo Coordenador Líder e/ou pela Emissora ser efetuado no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos a contar da referida data.

15.3. Em qualquer situação diversa das hipóteses descritas acima e na cláusula de Resilição Involuntária acima, este Contrato de Distribuição será irrevogável e irretratável, ressalvadas as cláusulas específicas que subsistem ao seu término, resolução ou rescisão.

15.4. Reembolso em caso de Resilição deste Contrato: Na hipótese de resilição voluntária, do presente Contrato de Distribuição pela Emissora em virtude da não satisfação de uma ou mais Condições Precedentes, a Incorporadora ficará obrigada a reembolsar a Emissora por todas as despesas e custos incorridos, nos termos da Cláusula 8, acima, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do envio, pela Emissora, de correspondência nesse sentido.

15.5. Na hipótese de resilição ou extinção do presente Contrato de Distribuição, a Incorporadora obriga-se perante a Emissora com relação ao reembolso das despesas por ela efetivamente incorridas com relação à Emissão, até a data da resilição.

16. DA VIGÊNCIA

16.1. O prazo de vigência deste Contrato de Distribuição inicia-se na data de sua assinatura e encerra-se na data de encerramento da Oferta, mediante o envio do Anúncio de Encerramento à CVM, exceto quanto às obrigações de indenização (Cláusula 13), confidencialidade (Cláusula 11), não exclusividade (Cláusula 17), reembolso de custos e despesas (Cláusula 8), conforme previstas neste Contrato, que vigorarão pelo prazo nelas estabelecidos ou enquanto forem legalmente exigíveis.

17. NÃO EXCLUSIVIDADE DO COORDENADOR LÍDER E DA EMISSORA

17.1. A Incorporadora desde já aceita e concorda que o Coordenador Líder e a Securitizadora poderão fornecer serviços financeiros ou de outra natureza para pessoas físicas e jurídicas, de direito público ou privado, fundos de investimento e assemelhados, que de alguma forma estejam em posição de conflito de interesse ou de concorrência com a Incorporadora, ressalvado, entretanto, que o Coordenador Líder e/ou a Securitizadora não usarão qualquer informação confidencial fornecida pela Incorporadora fora do escopo do presente Contrato de Distribuição, bem como não fornecerão qualquer informação confidencial fornecida por quaisquer de seus clientes à Incorporadora.

17.2. As disposições desta cláusula permanecerão em vigor por tempo indeterminado, mesmo após o decurso do prazo de vigência deste Contrato de Distribuição, independentemente da rescisão, resilição e/ou término (antecipado ou não) deste Contrato de Distribuição.

18. DA MULTA E JUROS DE MORA

18.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida às Partes em decorrência deste Contrato de Distribuição, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (i) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, e (ii) juros de mora

calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

19. ANTICORRUPÇÃO

19.1. As Partes, por si e por suas Afiliadas, e seus respectivos funcionários e administradores declaram, garantem e certificam, de forma individual e não solidária, que: (i) atuam em conformidade e se comprometem a cumprir e a fazer com que se cumpram irrestritamente, na realização de suas atividades, as normas relativas a atos de corrupção em geral e nacionais, a que estejam sujeitas, incluindo mas não se limitando às disposições das Leis Anticorrupção; (ii) adotam programas de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; (iii) conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com essas leis; (iv) as Partes, suas Afiliadas, seus funcionários, executivos, diretores, representantes e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não estão sofrendo quaisquer inquéritos ou procedimentos administrativos ou judiciais ou qualquer investigação criminal e não estiveram sujeitos a quaisquer ações legais civis ou criminais no país ou no exterior, por conduta inadequada relacionada a suborno, corrupção ou outro ato ilícito relacionados às Leis Anticorrupção; (v) adotam as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das leis referidas nos itens (i) e (iii).

19.2. As Partes concordam que, se em algum momento, tiver conhecimento de atos ou fatos que possam violar as aludidas Leis Anticorrupção ou caso as declarações, garantias e certificações aqui dispostas não forem mais exatas, completas, verdadeiras ou suficientes, notificarão imediatamente as outras Partes e fornecerão relatório complementar explicando referida alteração, podendo o Coordenador Líder, a Emissora ou a Incorporadora, conforme o caso, em tais casos, a seu exclusivo critério, sem quaisquer ônus ou penalidades, rescindir o presente Contrato de Distribuição.

20. DAS COMUNICAÇÕES

20.1. Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito e/ou por correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes de acordo com este Contrato de Distribuição deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Endereço: Rua Prof. Atilio Innocenti, 474, Conj 1009/1010 – Vila Nova Conceição
São Paulo – SP

CEP 04.538-001

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: 11-3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Se para o Coordenador Líder:

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153 – 4º andar – Vila Nova Conceição – São Paulo – SP

At: Laercio Ramos Junior e Gustavo Friozi Tonetti

Telefone: (11) 3513 – 3142 e 3104

E-mail: coordenadorlider@framcapitaldtvm.com

Se para a Incorporadora:

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Av. Juscelino Kubitschek 1830, 3º andar, conj. 32 Torre 2 – Cond. São Luiz.

São Paulo / SP

CEP 04543-900

At.: Edmar Prado Lopes Neto / Luciano Cardoso dos Santos

Telefone: (11) 3025-9000

Correio Eletrônico: eneto@gafisa.com.br / lcsantos@gafisa.com.br

20.2. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato de Distribuição, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados acima. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

21. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Qualquer alteração, aditamento, adendo ou modificação a este Contrato de Distribuição deverá ser feito por escrito, assinado pelas Partes.

21.2. As Partes, desde já, reconhecem expressamente que o Coordenador Líder possui liberdade para divulgar, da maneira que julgarem pertinente e nos limites da legislação em vigor e do presente Contrato de Distribuição, os termos e condições dos CRI 2ª Série, por qualquer meio ou veículo de comunicação.

21.3. As palavras e os termos constantes deste Contrato de Distribuição, aqui não expressamente 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 instrumento, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, terão o significado que lhes atribuído neste Contrato de Distribuição ou, caso não aplicável, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado de capitais local.

21.4. O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui estabelecida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte renunciante devidamente autorizado a tanto.

21.5. A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas deste Contrato de Distribuição não prejudicará a validade e a eficácia das demais cláusulas deste Contrato de Distribuição, as quais permanecerão em pleno vigor durante a vigência deste Contrato de Distribuição.

21.6. As Partes não poderão ceder ou transferir os direitos e obrigações previstos neste Contrato de Distribuição sem a autorização prévia da outra Parte.

21.7. Exceto se de outra forma expressamente disposto, os prazos estabelecidos no presente Contrato de Distribuição serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

21.8. O presente Contrato de Distribuição constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas contidas ou delas decorrentes estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 497, 498, 806, 815e seguintes do Código de Processo Civil.

21.9. Assinatura eletrônica: As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 02 de maio de 2023, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

21.10. Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de títulos e documentos 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.

22. DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

22.1. O presente Contrato de Distribuição reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil, ficando eleito pelas Partes, para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução deste Contrato de Distribuição, o foro da Comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato de Distribuição de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo/SP, 02 de maio de 2023.

[REMANEÇA DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.]
[SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS.]

Página de assinaturas do Instrumento particular de contrato de coordenação, colocação e distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª série da 2ª emissão da Canal Companhia de Securitização, celebrado em 02 de maio de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: NATHALIA MACHADO LOUREIRO

CPF: 104.993.467-93

Cargo: DIRETORA

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: GUSTAVO FRIOZZI TONETTI

CPF: 291.929.118-11

Cargo: DIRETOR

NOME: BENEDITO CESAR LUCIANO

CPF: 077.846.378-88

Cargo: DIRETOR

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: SHEYLA CASTRO RESENDE

CPF: 070.696.986-31

Cargo: DIRETORA

Nome: LUIS FERNANDO GARZI
ORTIZ

CPF: 265.140.308-31

Cargo: DIRETOR

TESTEMUNHAS:

Nome: GABRIEL TAVEIRA GOSUEN

CPF/MF: 405.858.128-02

Nome: MARIA EDUARDA RODRIGUES

CPF/MF: 163.041.747-56

Anexo ao Instrumento particular de contrato de coordenação, colocação e distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª série da 2ª emissão da Canal Companhia de Securitização, celebrado em 02 de maio de 2023.

Anexo I
Minuta da Declaração de Investidor Profissional

DECLARAÇÃO DE INVESTIDOR PROFISSIONAL

À

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Aos cuidados de:

Laercio Ramos Junior e Gustavo Friozi Tonetti
Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153 – 4º andar – Vila Nova Conceição
São Paulo – SP
CEP 04.543-120
Telefone: (11) 3513 – 3142 e 3104
E-mail: coordenadorlider@framcapitaldtvm.com

Ref.: *Distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização.*

Prezados,

[INVESTIDOR], [qualificação], na qualidade de investidor profissional e adquirente de [•] ([•]) certificados de recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 41.811.375/0001-19 (“CRI” e “Securizadora”, respectivamente), os quais foram objeto de distribuição pública, na forma do rito automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente), com intermediação da FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Coordenador Líder”), vem, por meio desta, declarar que:

- i) está ciente de que a Oferta dos CRI 2ª Série: (a) foi registrada na CVM, na forma do rito automático, segundo o procedimento descrito na Resolução CVM nº 160; (b) será registrada pelo Coordenador Líder na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da publicação do anúncio de encerramento da Oferta, em atendimento ao “Código”

ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, conforme em vigor, para fins de composição de base de dados;

- ii)** está ciente de que os CRI 2ª Série estão sujeitos a restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, sendo que somente poderão ser negociados no mercado regulamentado, conforme definição constante na Resolução CVM nº 160;
- iii)** está ciente e concorda que os CRI serão registrados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (b) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;
- iv)** é investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, e possui (a) investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e (b) conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;
- v)** está ciente e de acordo com todos os riscos envolvidos no investimento nos CRI 2ª Série, conforme descritos na Cláusula Dezessete do Termo de Securitização;
- vi)** é capaz e tem conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
- vii)** é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
- viii)** fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora e sobre a Incorporadora, suas subsidiárias relevantes e controladas, suas atividades, situação financeira bem como de todos os riscos associados ao investimento que possam afetar de forma adversa os negócios, a situação financeira e/ou os resultados operacionais da Securitizadora, bem como do devedor dos créditos imobiliários que serviram de lastro à emissão dos CRI, além de quaisquer outras informações relevantes, e, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações a respeito da Oferta e/ou da Securitizadora que considera adequadas, suficientes e necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;

- ix)** está de acordo com todos os termos e condições da operação, conforme descritos no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização”*, que foi celebrado em 31 de maio de 2022 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI 1ª Série, o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo, terceiro e quarto aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022, 20 de setembro de 2022, e 02 de maio de 2023, respectivamente (*“Termo de Securitização”*);
- x)** avaliou de forma independente, com recursos próprios ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, os aspectos jurídicos dos CRI 2ª Série e da Oferta, da Securitizadora e da Incorporadora, não tendo qualquer ressalva a respeito dos mesmos;
- xi)** está autorizado a adquirir ativos cujo risco de crédito é privado, como os CRI;
- xii)** a aquisição dos CRI 2ª Série e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais, sendo certo que os representantes abaixo subscritos possuem poderes suficientes para firmar a presente declaração;
- xiii)** que a Securitizadora, o Coordenador Líder e suas respectivas sociedades sob controle comum não atuaram como seu consultor financeiro, jurídico ou agente, inclusive agente fiduciário em relação à Oferta e à aquisição dos CRI;
- xiv)** que a Securitizadora, o Coordenador Líder e suas respectivas sociedades sob controle comum não teriam oferecido essa oportunidade de investimento nos CRI 2ª Série sem a devida celebração e entrega desta declaração;
- xv)** possui capacidade financeira para o investimento nos CRI, o qual declara como adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
- xvi)** tem pleno conhecimento de que a participação do Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta, não implica em (a) recomendação de investimento nos CRI; (b) julgamento sobre a qualidade da Securitizadora e da Incorporadora e de suas subsidiárias, controladas e coligadas; (c) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento nos CRI 2ª Série e/ou do valor principal investido nos CRI 2ª Série; e (d) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;
- xvii)** o Coordenador Líder, a Securitizadora e suas respectivas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas não forneceram e não fornecerão em nenhum momento qualquer tipo de aconselhamento com relação aos CRI, à Incorporadora e/ou à Oferta e, qualquer informação, porventura, fornecida pelo

Coordenador Líder ou pela Securitizadora a esse respeito no âmbito da Oferta, foi produzida por e é de exclusiva responsabilidade das Incorporadora, portanto, o Coordenador Líder e a Securitizadora não assumem qualquer responsabilidade a respeito de tais informações;

- xviii)** o Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum não fizeram e não farão, em nenhum momento, qualquer declaração ou garantia, explícita ou implícita, referente à qualidade do crédito dos CRI 2ª Série ou da Securitizadora ou da Incorporadora;
- xix)** o Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum podem ter adquirido, ou podem vir a adquirir, informações não-públicas referentes à Securitizadora e à Incorporadora e, portanto, desde já declara que não recebeu e não receberá tais informações;
- xx)** isenta, de forma ampla, irrevogável e irretroatável, o Coordenador Líder e a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venham a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta, reconhecendo que não tem qualquer regresso contra o Coordenador Líder ou a Emissora em razão dela;
- xxi)** a opção de investimento nos CRI 2ª Série, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu de terceiros, se deu com base no fato de que a aquisição dos CRI 2ª Série (a) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições; (b) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições a ele aplicáveis; e (c) apesar dos riscos a elas inerentes, é adequada e conveniente a ele;
- xxii)** de acordo com seus atos societários, se for o caso, e com a regulamentação que lhe é aplicável, a aquisição dos CRI 2ª Série é válida, legal e não infringe qualquer lei, regulamento ou política de regulação aplicável;
- xxiii)** que o Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum podem ter relações comerciais com a Securitizadora e/ou com a Incorporadora e exercer ações e adotar medidas que considerarem necessárias ou apropriadas para a proteção de seus interesses, sem levar em conta as eventuais consequências que podem ser causadas na qualidade de titular dos CRI;
- xxiv)** possui conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI 2ª Série e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI; e
- xxv)** assinará e entregará 1 (uma) via original desta declaração para o Coordenador Líder.

Finalmente, reconheço que a Securitizadora e o Coordenador Líder confiarão na veracidade e precisão dos compromissos, afirmações, declarações e acordos anteriormente citados e, sendo

assim, desde já me comprometo a imediatamente notificar a Securitizadora, o Coordenador Líder e a quem mais interessar caso qualquer desses compromissos, afirmações, declarações e acordos tornem-se falsos ou imprecisos.

Sendo o que me cumpria para o momento, subscrevo-me.

São Paulo, [data].

[INVESTIDOR]

Anexo ao Instrumento particular de contrato de coordenação, colocação e distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª série da 2ª emissão da Canal Companhia de Securitização, celebrado em 02 de maio de 2023.

Modelo de Boletim de Subscrição
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 2ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA ABERTA

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Emissora")

Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*", que foi celebrado em 31 de maio de 2022 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI 1ª Série ("Agente Fiduciário"), o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo, terceiro e quarto aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022, 20 de setembro de 2022, e 02 de maio de 2023, respectivamente ("Termo de Securitização").

1.1 – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">(a) Emissão: 2ª;(b) Série: 2ª;(c) Quantidade de CRI 2ª Série: 24.934 (vinte e quatro mil novecentos e trinta e quatro);(d) Valor Global da Série: R\$24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão;(e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000 (mil reais), na Data de Emissão;(f) Prazo da Emissão: 1.477 (um mil quatrocentos e setenta e sete) dias;(g) Atualização Monetária: mensalmente, pela variação acumulada positiva do IPCA;(h) Juros Remuneratórios: 10,50% (dez inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;(i) Periodicidade de Pagamento da Amortização: amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, isto é 18 de maio de 2027, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Parcial Compulsória, Resgate Antecipado Total Compulsório e Amortização Antecipada Facultativa previstas no Termo de Securitização;(j) Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: mensal, de acordo com cronograma de pagamentos previsto no Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Parcial Compulsória, Resgate Antecipado Total Compulsório e Amortização Antecipada Facultativa previstas no Termo de Securitização; |
|--|

- (k) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão;
- (l) Data de Emissão: 02 de maio de 2023 para os CRI 2ª Série;
- (m) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (n) Data de Vencimento Final: 18 de maio de 2027 para os CRI 2ª Série;
- (o) Regime Fiduciário: Sim;
- (p) Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Aval e Fundos.
- (q) Riscos: conforme Cláusula Dezessete do Termo de Securitização; e
- (r) Demais Características: as demais características dos CRI 2ª Série estão descritas no Termo de Securitização.

2.1 – PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS

De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II.B ao Termo de Securitização.

3.1 – GARANTIAS

Foram/serão constituídas as garantias abaixo indicadas para a presente Emissão (“Garantias”):

- a. Alienação Fiduciária de Imóveis;
- b. Alienação Fiduciária de Quotas;
- c. Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- d. Fiança;
- e. Aval; e
- f. Fundos.

4.1 – TRIBUTAÇÃO INCIDENTE NOS CRI 2ª SÉRIE

A tributação que incidirá nos CRI 2ª Série encontra-se descrita no anexo IX do Termo de Securitização.

5.1 – COORDENADOR LÍDER

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25.

6.1. – SUBSCRITOR DOS CRI 2ª SÉRIE

- (a) Denominação Social: [=] (“Subscritor dos CRI”).
- (b) CNPJ/MF: [=].
- (c) Endereço: [=].
- (d) Cidade/Estado: [=].

7.1 – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 2ª SÉRIE

- (a) Data de Subscrição e Integralização: [=] de [=] de [*];
- (b) Valor Nominal Unitário de Integralização: R\$ [*] ([*]), nesta data;
- (c) Quantidade de CRI 2ª Série subscritos: [=] ([=]);
- (d) Valor Total dos CRI 2ª Série subscritos: R\$ [=] ([=]);
- (e) Valor de Integralização: R\$ [=] ([=]);
- (f) Forma de Integralização: À vista, em moeda corrente nacional;

(g) Liquidação Financeira da Integralização: A integralização dos CRI 2ª Série será realizada diretamente, em moeda corrente nacional, por meio da CETIP 21.

8.1 – ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor dos CRI 2ª Série, neste ato, declara para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais legislação aplicável, em caráter irrevogável e irretratável, na data de 31 de maio de 2022, tendo sido aditado pelo seu primeiro, segundo, terceiro e quarto aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022, 20 de setembro de 2022, e 02 de maio de 2023.

O Subscritor dos CRI 2ª Série declara ainda ter ciência de que:

- (a) nos termos da Lei nº 14.430/22, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre: (a) os Créditos Imobiliários Iniciais vinculados pelo Termo de Securitização e representados pelas CCI Iniciais, constituindo referidos Créditos Imobiliários Iniciais lastro para a emissão dos CRI 1ª Série; (b) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão vinculados pelo Termo de Securitização e representados pela CCI Adicional, constituindo referidos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão lastro para a emissão dos CRI 2ª Série; (c) a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; e (d) as Garantias, incluindo a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Fundos, a Alienação Fiduciária de Quotas, as garantias fidejussórias relativas à Fiança e ao Aval, e, deste modo, são separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário;
- (b) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário;
- (c) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
- (d) face à instituição do Regime Fiduciário, conforme acima descrito, o Subscritor dos CRI 2ª Série declara ainda estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) 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 do Patrimônio Separado;
- (f) o Subscritor dos CRI 2ª Série é investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidor Profissional”), e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam

aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possui investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

- (g) a Oferta é realizada em conformidade com a Resolução CVM nº 160, na forma do rito de registro automático na CVM;
- (h) os CRI 2ª Série foram colocados, pelo Coordenador Líder, para público-alvo composto exclusivamente por Investidores Profissionais, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série;
- (i) conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não limitando os fatores de risco referidos na Cláusula Dezessete do Termo de Securitização, sendo que o Subscritor dos CRI 2ª Série declara ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI 2ª Série;
- (j) foi dispensada divulgação de prospecto e de lâmina para a realização da Oferta;
- (k) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (l) existem restrições para a revenda dos CRI 2ª Série, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM nº 160, e, sendo assim, a revenda dos CRI 2ª Série integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada (i) a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta; e (ii) ao público em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM nº 160;
- (m) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta, e, sendo assim, caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI 2ª Série inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI 2ª Série inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI 2ª Série perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160. Para os fins da Oferta, "Pessoas Vinculadas" são, nos termos da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, conforme em vigor, e da Resolução CVM nº 160, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, a **FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.706.884/0001-81 ("**Incorporadora**") bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre

- normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados;
- (n) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI 2ª Série e capacidade de pagamento da Emissora; e
 - (o) optaram por realizar o investimento nos CRI 2ª Série exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI 2ª Série, à Emissora e a Incorporadora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

São Paulo, [] de [] de [*].

[=]
Subscritor dos CRI

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder

Testemunhas:

Nome:
Identidade:
CPF:

Nome:
Identidade:
CPF:

**TERMO DE EMISSÃO DA 2ª EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS
DA FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Pelo presente Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais ("Termo de Emissão"), a parte abaixo qualificada,

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente" ou "Incorporadora");

Ainda, na qualidade de avalista,

GAFISA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Garantidora");

Por fim, na qualidade de credora do presente instrumento,

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizedora");

A Emitente, a Garantidora e a Securitizedora em conjunto, "Partes", e, individual e indistintamente, "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

- a)** a Emitente está desenvolvendo um empreendimento na modalidade de incorporação imobiliária ("Empreendimento Alvo"), nos imóveis abaixo indicados ("Imóveis Iniciais"), situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo:
- (i)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 ("Imóvel Oscar Freire 1");
 - (ii)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 ("Imóvel Oscar Freire 2");
 - (iii)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 ("Imóvel Oscar Freire 3");
 - (iv)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 ("Imóvel Oscar Freire 4");

- (v)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 ("Imóvel Oscar Freire 5");
- (vi)** imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 ("Imóvel Consolação 1" e, em conjunto com o Imóvel Oscar Freire 1, o Imóvel Oscar Freire 2, o Imóvel Oscar Freire 3, o Imóvel Oscar Freire 4 e o Imóvel Oscar Freire 5, os "Imóveis Iniciais");
- (vii)** imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 ("Imóvel Consolação 2"); e
- (viii)** imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 ("Imóvel Consolação 3");

b) para tanto, em 31 de maio de 2022, (i) a Incorporadora emitiu notas promissórias eletronicamente, em forma cartular, não endossável, conforme alteradas ("Notas Promissórias"), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), com datas de vencimento determinadas nos próprios títulos ("Créditos Imobiliários Notas Promissórias"), emitidas com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis Iniciais, Imóvel Consolação 2 e Imóvel Consolação 3, e subscritas pela Securitizadora, conforme alterados e repactuados pelos termos do(s) Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização, nos termos do Instrumento de Repactuação ("Créditos Imobiliários Compromisso")); (ii) a Incorporadora, a Garantidora e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Emitente para prever a emissão de 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) notas comerciais ("Notas Comerciais 1ª Emissão") destinadas ao desenvolvimento dos Empreendimento Alvo ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão"); e (iii) a Incorporadora, a Garantidora e a Securitizadora firmaram o Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avencas ("Instrumento de Repactuação");

c) em 31 de maio de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, conforme aditado em 20 de setembro de 2022, ("Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais"), as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, e, em 06 de junho de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI Compromisso" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, as "Escrituras de Emissão de CCI"), a cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Compromisso (em conjunto "CCIs Iniciais");

d) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e os Créditos Imobiliários Compromisso, representados pelas respectivas CCIs Iniciais, foram vinculados como lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da sua 2ª (segunda) Emissão ("CRI 1ª Série"), emitidos na forma prevista no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para*

a emissão de *Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, que foi celebrado, em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI 1ª Série ("Agente Fiduciário"), o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022 e 20 de setembro de 2022, respectivamente ("Termo de Securitização Original" e "Operação de Securitização");

e) os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) na sua data de emissão, e, desde modo, a quantidade remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões reais) na sua data de emissão, será cancelada, com o consequente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Emissão;

f) a Emitente pretende ampliar o desenvolvendo do Empreendimento Alvo mediante a incorporação do imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 ("Novo Imóvel" e, em conjunto com os Imóveis Iniciais, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, os "Imóveis"), também situado no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na matrícula registrada no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo;

g) para tanto, a Emitente deseja realizar a sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais, não conversíveis, representativas de promessa de pagamento em dinheiro, emitida sob a forma escritural, com garantia real e fidejussória, da Emitente, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195/21"), para distribuição privada, em conformidade com este Termo de Emissão, em série única ("Emissão"; "Notas Comerciais 2ª Emissão" e, em conjunto com as Notas Comerciais 1ª Emissão, as "Notas Comerciais");

h) os recursos a serem captados pela Emitente com a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão serão destinados exclusivamente para pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Novo Imóvel, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3;

i) em razão das características das Notas Comerciais 2ª Emissão, a sua emissão, subscrição e integralização darão origem a créditos imobiliários devidos pela Emitente, passíveis de composição de lastro de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430/22"), e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"). Em razão da presente da emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, a Emitente deverá pagar à Securitizadora a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, segundo as condições previstas neste Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer acessórios, incluindo, mas sem se limitar

a juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão") e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Iniciais, "Créditos Imobiliários";

j) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, conforme abaixo definido, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e/ou Garantidora, conforme o caso, o que inclui, principalmente, mas não se limita ao pagamento de todo e qualquer valor devido decorrente dos Créditos Imobiliários, incluindo, portanto, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, nos exatos termos, hipóteses e segundo as condições previstas neste Termo de Emissão, abrangendo o valor do principal, juros remuneratórios, pagamento dos custos e a totalidade de demais obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, tributos, tarifas, outros encargos (judiciais ou não), despesas relativas à cobrança de garantias e quaisquer outras obrigações, declarações e garantias ("Obrigações Garantidas"), foram ou serão constituídas, conforme aplicável, as garantias indicadas neste Termo de Emissão;

k) a Securitizadora emitirá uma cédula de crédito imobiliário integral representativas dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão devidos pela Emitente em razão das Notas Comerciais 2ª Emissão desta Emissão ("CCI Adicional"), mediante aditamento à Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais;

l) sendo assim, a presente Emissão insere-se no contexto da mesma Operação de Securitização, e resultará na emissão, pela Securitizadora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Securitizadora ("CRI 2ª Série") e, em conjunto com os CRI 1ª Série, "CRI", aos quais os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, serão vinculados como lastro, na forma prevista no *Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* ("Quarto Aditamento ao Termo de Securitização") e, em conjunto com o Termo de Securitização Original, "Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aprovado pelos Titulares de CRI no âmbito da AGTCRI (conforme definido abaixo);

m) as Garantias serão compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;

n) os CRI 2ª Série serão objeto de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM nº 160"), e terão como público-alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

o) adicionalmente, também foi pactuada alteração nas Garantias da Operação de Securitização, que passarão a incluir (i) a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, a ser constituída após a lavratura das

respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Incorporadora; (ii) em virtude da emissão dos CRI 2ª Série, aumento do valor das Obrigações Garantidas pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, pela Alienação Fiduciária das Quotas e pela Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser formalizado mediante a celebração de aditamentos aos instrumentos contratuais correspondentes; (iii) aumento do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado;

p) para fins de celebração dos aditamentos aos Documentos da Operação, os titulares dos CRIs aprovaram no âmbito da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada em 02 de maio de 2023 (“AGTCRI”): (i) a emissão dos CRI 2ª Série, lastreada pelos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, para viabilizar que a Devedora venha a ampliar o desenvolvimento do Empreendimento Alvo por meio da incorporação do Novo Imóvel e efetuar o pagamento (1) do preço de aquisição do Novo Imóvel, (2) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2 e (3) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3, (ii) a Oferta dos CRI 2ª Série, (iii) a formalização de todos os documentos, contratos e aditamentos para refletir as matérias aprovadas, (iv) o pagamento dos honorários adicionais dos prestadores de serviço com utilização de recursos do Patrimônio Separado, (v) a diminuição do percentual do LTV Máximo e concessão de waivers excepcionando a apresentação do laudo de avaliação dos Imóveis no ano de 2023, (vi) a adição de uma nova garantia real à emissão dos CRI, na forma de alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, bem como o aumento previsto do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado, (vii) a autorização para formalização do aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão para espelhar neste instrumento os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, bem como alterar o Estudo de Viabilidade anexo ao referido instrumento, (viii) a autorização para celebração dos aditamentos à determinados instrumentos relacionados à emissão dos CRI 1ª Série para formalizar o cancelamento da quantidade remanescente de CRI 1ª Série não colocados no âmbito da Oferta Restrita, em virtude da distribuição parcial, e, conseqüentemente, o cancelamento proporcional do lastro, (ix) a formalização da alteração aos Documentos da Operação que se façam necessários para efetivar as matérias aprovadas, e matérias correlatas;

q) a Garantidora comparece neste instrumento como avalista para fins de outorga do Aval na forma do presente Termo de Emissão;

r) as Partes têm ciência de que Operação de Securitização integra uma “operação estruturada”, razão pela qual deverá sempre ser interpretada por meio da leitura conjunta dos Documentos da Operação, conforme abaixo definido;

s) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação (conforme definido no item 3.6.1.1, abaixo), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

t) os termos aqui utilizados com iniciais maiúsculas e não aqui definidos terão os mesmos significados utilizados no Termo de Securitização.

I – CLÁUSULAS

CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Emissão é firmada em conformidade com (i) a AGTCRI; (ii) o Contrato Social da Emitente, e a Ata de Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 9 de dezembro de 2022, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 652.699/22-4 em 14 de dezembro de 2022, conforme rerratificada em nova Reunião de Sócios, realizada em 19 de abril de 2023, cuja ata será arquivada na JUCESP; e (iii) o Estatuto Social da Garantidora, e a Ata de Reunião do Conselho de Administração da Garantidora, realizada em 8 de dezembro de 2022, arquivada na JUCESP sob o nº 522/23-5 em 02 de janeiro de 2023, a ser publicada no jornal “Valor Econômico”, conforme rerratificada em nova Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19 de abril de 2023, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no jornal “Valor Econômico”, por meio da qual foi deliberada a condição de outorga do Aval, abaixo definido.

1.2. A presente emissão de notas comerciais escriturais, para colocação privada (“Emissão”), será realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195/21, bem como em observância aos requisitos previstos no item 2 abaixo.

CLÁUSULA II - REQUISITOS

A presente Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Registro para Colocação e Negociação

2.1.1. As Notas Comerciais 2ª Emissão não serão depositadas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

2.1.2. A colocação das Notas Comerciais 2ª Emissão será realizada de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais 2ª Emissão em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada e/ou a eventual adoção das medidas e registros necessários que tenham por objetivo viabilizar eventual negociação em mercados organizados.

2.2. Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.2.1. A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Notas Comerciais 2ª Emissão, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195/21, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA.

2.3. Arquivamento das atas de aprovações societárias

2.3.1. As atas das aprovações societárias serão devidamente arquivadas na JUCESP. Fica estabelecido que as respectivas cópias eletrônicas (pdf) contendo a chancela digital da JUCESP

deverão ser encaminhadas para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo arquivamento.

2.4. Registro no Cartório de Títulos e Documentos

2.4.1. A Emitente deverá, às suas expensas, realizar o protocolo para registro do presente Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, perante os Cartórios de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP, no prazo de até 10 (dez) dias contados da presente data.

CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emitente

3.1.1. A Emitente tem por objeto social o planejamento, promoção, incorporação imobiliária, loteamento de imóveis urbanos, venda de imóveis próprios, podendo, ainda, participar de outras empresas, na qualidade de sócio ou acionista, ou consórcio.

(a) Número da Emissão

3.2. As presentes Notas Comerciais 2ª Emissão constituem a 2ª Emissão privada de notas comerciais da Emitente.

(b) Valor Total da Emissão

3.3. O valor total da Emissão é de R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

(c) Número de Séries

3.4. As Notas Comerciais 2ª Emissão serão emitidas em série única.

(d) Destinação dos Recursos

3.5. Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio da Emissão serão destinados, integral e exclusivamente para pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Novo Imóvel, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3 ("Destinação").

3.5.1. A Emitente deverá tomar todas as providências para utilização dos recursos no Empreendimento Alvo.

3.5.2. A Emitente e a Garantidora declaram que, excetuados os recursos obtidos na presente Operação de Securitização com emissão dos CRI, os Imóveis e o Empreendimento Alvo não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de outra operação de financiamento. Adicionalmente, a Emitente e a Garantidora poderão contratar operações de financiamento com o objetivo único de captar recursos que venham a ser necessários para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, desde que limitado

aos montantes remanescentes que não estejam sendo financiados pela presente Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, desde que mediante prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI.

3.5.3. Eventual liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou da Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituída em favor da Securitizadora, para a contratação de novos financiamentos pela Emitente, nos termos do item 3.5.2, acima, somente poderá ser realizada desde que sejam observados os procedimentos de substituição de garantias descritos no item 4.10.2 e seus respectivos subitens, abaixo.

3.5.4. Caso a Emitente e/ou a Garantidora pretendam contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais, deverão indicar sua intenção à Securitizadora, para que esta convoque os titulares dos CRI para deliberar em assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da solicitação, e decidir a respeito da concessão de novos recursos para o financiamento em questão, bem como a respeito dos termos e condições aplicáveis, que devem ser iguais ou melhores que as condições ofertadas por outros interessados. Caso os titulares dos CRI à época deliberem por não realizar a nova operação de financiamento, a Emitente e a Garantidora poderão contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais junto a outros investidores, observados os termos do item 3.5.3, acima, desde que mediante prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI.

3.5.5. Os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão para fins de Destinação deverão ser empregados até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo) ainda que ocorra o Evento de Inadimplemento ou resgate antecipado das Notas Comerciais e conseqüentemente dos CRI e conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do **Anexo I** a este Termo de Emissão, ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

3.5.5.1. A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pela Emitente, até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos deste Termo de Emissão, semestralmente, no dia 20 dos meses de julho e janeiro de cada ano, ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, e deverá ser realizada a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro devido em 20 de julho de 2023, por meio de relatório encaminhado pela Emitente na forma descrita no **Anexo II** deste Termo de Emissão, com descrição dos valores e percentuais destinados no respectivo período, nos termos exigidos pelo Agente Fiduciário, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, devidamente assinado pelos representantes legais da Emitente ("Relatório Semestral"), conforme aplicável, juntamente com (i) no caso de construção, de cópia do cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhado de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, se for o caso, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais; e (ii) no caso de aquisição, cópia do instrumento aquisitivo dos imóveis, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição dos imóveis, e cópia das matrículas dos imóveis constando a aquisição.

3.5.6. Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido), para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma (conforme abaixo definido), a Emitente se obriga a enviar ao Agente Fiduciário e a Securitizadora cópia dos documentos que, a critério das respectivas Autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão nas atividades indicadas acima.

3.5.7. O descumprimento das obrigações dispostas no presente item 3.5. (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste Termo de Emissão) poderá resultar na caracterização de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, na forma prevista neste Termo de Emissão.

3.5.8. Uma vez comprovada a destinação da totalidade dos recursos das Notas Comerciais 2ª Emissão para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário através do Relatório Semestral e nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata o subitem 3.5.5.1. deste Termo de Emissão, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

3.5.8.1. O cronograma indicativo constante do **Anexo I** deste Termo de Emissão é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento, **sendo certo que caso ocorra paralisação por período superior a 60 (sessenta) dias**, a Emitente se obriga a descrever tais informações no referido Relatório Semestral e notificar a Securitizadora para os fins da cláusula 6.1, "b", abaixo. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.5.9. Os recursos deverão receber a destinação prevista nos Documentos da Operação até a Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Emissão e, conseqüentemente, dos CRI 2ª Série, sendo certo que tais obrigações da Emitente quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, nos termos desta cláusula 3.5 e seus subitens, perdurarão até o vencimento original dos CRI 2ª Série ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.5.10. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da respectiva oferta, observado o item 3.5.9, acima.

3.5.11. Qualquer eventual inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos a serem objeto da destinação dos recursos desta Emissão, além do Novo Imóvel, do Imóvel Consolação 2, do Imóvel Consolação 3 e do Empreendimento Alvo, dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, a qual será realizada de acordo com os prazos e condições previstos no

Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação que se façam necessários.

3.5.12. Para fins desta Cláusula, compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão:

(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.5.12.1. Compreende-se por "Norma": qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

3.5.13. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovado dolo da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão deste Termo de Emissão, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Emissão, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Data de Integralização") ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

3.6. Vinculação à Emissão de CRI

3.6.1. Os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão da presente Emissão, representados pela CCI Adicional, serão vinculados aos CRI 2ª Série, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que os CRI 2ª Série serão objeto da Oferta, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160.

3.6.1.1 A Operação de Securitização é composta pelos seguintes instrumentos, sem prejuízo de eventuais aditamentos e/ou novos instrumentos que venham a integrá-la: **(i)** as presentes Notas Comerciais 2ª Emissão e as Notas Comerciais 1ª Emissão; **(ii)** Notas Promissórias emitidas pela Emitente e subscritas pela Securitizadora, que lastreiam os CRI; **(iii)** Compromissos de Venda e Compra dos Imóveis, bem como os instrumentos de cessão dos respectivos créditos imobiliários à Securitizadora relacionados aos CRI; **(iv)** Instrumento de Repactuação dos créditos imobiliários vinculados aos CRI; **(v)** as Escrituras de Emissão de CCI, assim como as demais escrituras para emissão de cédulas de créditos imobiliários representativas de créditos

imobiliários lastro dos CRI; **(vi)** Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis que serão objeto de desenvolvimento do Empreendimento Alvo; **(vii)** Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento Alvo ("Unidades Autônomas") e sobre eventual sobejo em caso de excussão das alienações fiduciárias sobre os Imóveis; **(viii)** Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas de emissão da Emitente; **(ix)** Contrato de Distribuição dos CRI 1ª Série e Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série; **(x)** Termo de Securitização; **(xi)** Boletins de Subscrição dos CRI; e **(xii)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, incluindo as atas de Assembleia de Titulares dos CRI ("Documentos da Operação") quando mencionados em conjunto).

3.6.2. Em vista da vinculação mencionada no subitem 3.6.1., acima, a Emitente tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais 2ª Emissão, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Securitizadora.

CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS 2ª EMISSÃO

4.1. Características Básicas

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão será o dia 02 de maio de 2023 ("Data de Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Notas Comerciais 2ª Emissão serão escriturais, simples, não conversíveis em participação societária, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.1.3. **Espécie:** garantia real e fidejussória, nos termos do inciso VII do Artigo 47 da Lei nº 14.195/21.

4.1.4. **Prazo e Data de Vencimento:** As Notas Comerciais 2ª Emissão terão prazo de vencimento de 1.476 (um mil quatrocentos e setenta e seis) dias contados da Data Emissão, vencendo em 17 de maio de 2027, ressalvadas as hipóteses de Eventos de Inadimplemento ou resgate antecipado facultativo ("Data de Vencimento").

4.1.5. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário de cada Nota Comercial 2ª Emissão será de R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.6. **Quantidade:** Serão emitidas 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil) Notas Comerciais 2ª Emissão no âmbito deste Termo de Emissão, totalizando R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil reais) na Data de Emissão, em série única.

4.2. Atualização Monetária e Remuneração das Notas Comerciais

4.2.1. As Notas Comerciais 2ª Emissão terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, em periodicidade mensal, pela variação acumulada positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), desde a primeira data de integralização dos CRI até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que o produto da atualização monetária das Notas Comerciais 2ª Emissão será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (respectivamente, “Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária das Notas Comerciais 2ª Emissão será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, considerando o ano com base em 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, segundo a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Emissão na primeira data de integralização dos CRI 2ª Série ou na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Notas Comerciais 2ª Emissão, sendo “ n ” um número inteiro.

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da Atualização Monetária, divulgado no mês anterior ao da data de Atualização Monetária;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior ao mês “ k ”;

dcp = número de dias entre a primeira data de integralização dos CRI 2ª Série ou última Data de Aniversário, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “ dcp ” um número inteiro; e

dct = número de dias entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Notas Comerciais 2ª Emissão, exclusive, sendo “ dct ” um número inteiro. Para o primeiro período de capitalização, considerar que a primeira data de aniversário será 17 de abril de 2023.

Sendo que:

1. o número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
2. a aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
3. considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 17 de cada mês;
4. o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
5. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

4.2.2. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do IPCA/IBGE aplicar-se-á o IGP-M/FGV e, na falta deste último, o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas e, na falta deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido de comum acordo entre os titulares de CRI e a Securitizadora. Para tanto, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento da impossibilidade, assembleia geral, para a qual a Emitente e a Garantidora serão convocadas, que terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, de comum acordo com a Securitizadora, o novo parâmetro de remuneração dos CRI e das Notas Comerciais 2ª Emissão. Tal assembleia geral deverá ser realizada de acordo com os prazos e demais condições previstas no Termo de Securitização, em consonância com a Lei nº 6.40.4/76, conforme alterada.

4.2.3. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste instrumento não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos da cláusula 4.2.2 acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Incorporadora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

4.2.4. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª Emissão incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração"). A Remuneração será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = valor unitário da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vna = conforme definido acima; e

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

$$Fator\ Juros = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{365}}, \text{ onde:}$$

Spread = taxa correspondente a 10,5000 (dez inteiros e cinquenta centésimos) considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias; e

dcp = conforme definido acima.

4.2.4.1. O período de capitalização (“Período de Capitalização”) é, para o primeiro período de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada período de capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

4.2.5. O Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª Emissão será amortizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

AM_i = valor unitário da *i*-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = conforme definido acima; e

Ta_i = *i*-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, expressa em percentual, conforme **Anexo VI** ao presente Termo de Emissão.

4.3. Pagamento da Remuneração

4.3.1. A partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos pela Incorporadora em parcelas mensais e sucessivas, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do **Anexo VI** deste Termo de Emissão (“Datas de Pagamento da Remuneração” e individualmente, cada “Data de Pagamento da Remuneração”).

4.4. Pagamento e Amortização Extraordinária das Notas Comerciais 2ª Emissão

4.4.1. Ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula V e na Cláusula VI abaixo, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 2ª Emissão será pago em parcela única, na data de vencimento final determinada neste instrumento.

4.4.2. Até a composição integral do Fundo de Obras (conforme abaixo definido), o montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor dos Direitos Creditórios arrecadados devem ser

pagos à Securitizadora e utilizados para a composição do Fundo de Obras, sendo certo que os 20% (vinte por cento) remanescentes dos recursos indicados acima deverão ser mensalmente liberados para a Emitente, desde observados os termos do item 4.4.2.3, abaixo.

4.4.2.1. Após a composição integral do Fundo de Obras, 80% (oitenta por cento) dos recursos indicados no item 4.4.2, acima, serão utilizados para o pagamento antecipado das Notas Comerciais e dos demais créditos imobiliários que lastreiam os CRI, de forma proporcional aos respectivos saldos devedores, sujeitos à Ordem de Alocação de Recursos, prevista no item 9.8 do Termo de Securitização, até o pagamento integral das Notas Comerciais e de referidos créditos imobiliários, não podendo ocorrer, por parte da Incorporadora, distribuição de lucros ou dividendos até a quitação integral das Notas Comerciais e dos demais créditos imobiliários que lastreiam os CRI, enquanto os demais 20% (vinte por cento) deverão ser liberados pela Securitizadora à Emitente em conta corrente de titularidade da Emitente, desde que observados os termos do item 4.4.2.3, abaixo.

4.4.2.2. Todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios arrecadados serão apurados pela Securitizadora até o último Dia Útil de cada mês, e estarão sujeitos aos procedimentos descritos nos itens 4.4.2 e 4.4.2.1, acima, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da apuração.

4.4.2.3. A liberação dos recursos à Incorporadora, nos termos acima, apenas será realizada caso a Incorporadora esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, observados os respectivos prazos de cura de referidas obrigações. Caso a Incorporadora se encontre inadimplente com quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação, os recursos aqui tratados permanecerão retidos na Conta Centralizadora, e somente serão liberados após cumprida a respectiva obrigação inadimplida.

4.4.2.4. A Securitizadora realizará a liberação dos valores nos termos acima por meio de depósito na Conta da Emitente em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de pagamento dos CRI do respectivo mês, desde que a Emitente esteja adimplente com todas as obrigações assumidas no presente Termo de Emissão e demais Documentos da Operação.

4.4.2.5. Caso os recursos indicados no item 4.4.2.1, acima, não sejam suficientes para o pagamento das obrigações mensais devidas no âmbito dos CRI, conforme Ordem de Alocação de Recursos, prevista no item 9.8 do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, neste caso, utilizar os 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios, que seriam liberados à Emitente, para o pagamento de referidas obrigações. Ainda, caso a utilização de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios não seja suficiente para o pagamento das obrigações mensais devidas no âmbito dos CRI, a Emitente deverá, com recursos próprios, realizar os pagamentos previstos no cronograma de pagamentos das Notas Comerciais e dos demais créditos imobiliários que lastreiam os CRI, de acordo com a Ordem de Alocação de Recursos prevista no item 9.8 do Termo de Securitização, sendo que, neste caso, a Securitizadora deverá informar a Emitente do valor faltante para o pagamento de referidas obrigações, com prazo de antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data de pagamento dos CRI, ficando a Emitente obrigada a fazer a transferência do valor devido para a Conta Centralizadora.

4.5. Local de Pagamento e Tributos

4.5.1. Os pagamentos devidos pela Emitente em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 40194-6, mantida na agência 3100, do Banco Itaú BBA S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora").

4.5.2. A Emitente será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Notas Comerciais 2ª Emissão e/ou dos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude das Notas Comerciais 2ª Emissão e pela Securitizadora em virtude dos CRI serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre eles. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão ou no Termo de Securitização ou na hipótese de descaracterização da natureza imobiliária das Notas Comerciais 2ª Emissão e que será lastro para a emissão dos CRI, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. A Emitente não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável.

4.6. Prorrogação dos Prazos

4.6.1. Para os fins deste Termo de Emissão, considera-se Dia Útil os dias que não recaiam em sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e os quais haja expediente na B3 ("Dia Útil" e, no plural, "Dias Úteis").

4.6.2. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil.

4.7. Encargos Moratórios

4.7.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, "Encargos Moratórios").

4.8. Forma de Subscrição e Integralização

4.8.1. As Notas Comerciais 2ª Emissão serão subscritas pela Securitizadora mediante a formalização do presente Termo de Emissão e integralizadas, após o cumprimento das Condições Precedentes abaixo definidas, nas datas e na medida em que forem integralizados os CRI.

4.8.1.1. A integralização dos CRI será considerada e produzirá os efeitos da integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão, observados os termos e condições previstos na cláusula 3.6 deste Termo de Emissão.

4.8.2. As Notas Comerciais 2ª Emissão serão integralizadas, após o cumprimento das Condições Precedentes abaixo definidas, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI 2ª Série, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.8.3. A integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão será realizada na Conta Centralizadora. Os recursos da integralização serão liberados, por conta e ordem da Emitente, diretamente na conta dos vendedores dos Imóveis, no momento da lavratura da escritura de venda e compra do respectivo Imóvel, da seguinte forma: (i) para a compra do Imóvel Consolação 2, será por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, da Conta Centralizadora para a conta corrente nº 08055-9, mantida na agência 429, do Banco Itaú, de titularidade da RAI-18 Empreendimentos Ltda.; (ii) para a compra Imóvel Consolação 3, será por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, da Conta Centralizadora para as contas correntes de titularidade dos vendedores, a ser indicada oportunamente pela Emitente para a Securitizadora; (iii) para a compra do Novo Imóvel, será por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, da Conta Centralizadora para as conta correntes indicadas a seguir: conta corrente nº 00427-4, mantida na agência 3005, do Banco Itaú, de titularidade de Julio Hirshhorn e conta corrente nº 85498-4, mantida na agência 190, do Banco Itaú, de titularidade de Asics Brasil, conforme proporção a ser oportunamente indicada pela Emitente para a Securitizadora.

4.8.4. As despesas flats relacionadas às Notas Comerciais 2ª Emissão e à emissão e Oferta dos CRI 2ª Série, conforme descritas no **Anexo IV** deste Termo de Emissão, no valor estimado de R\$ 1.110.000,00 (um milhão e cento e dez mil reais) serão pagas com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado.

4.8.5. A integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão pela Securitizadora apenas ocorrerá após o cumprimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação que viabilizam a emissão dos CRI 2ª Série, isto é (i) o presente Termo de Emissão, (ii) o aditamento à Escritura de Emissão das CCIs, (iii) o Quarto Aditamento ao Termo de Securitização, (iv) os aditamentos aos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais, (v) o Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (vi) o Primeiro Aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, (vii) a ata da AGTCRI, (viii) o Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão e (ix) o Contrato de Distribuição CRI 2ª Série, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação da suficiência dos poderes dos representantes e a existência das aprovações societárias necessárias para tanto pelos assessores legais da Oferta;
- (ii) evidência, conforme aplicável, do protocolo perante o(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos competentes dos documentos a seguir: (i) o presente Termo de

Emissão, (ii) o Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) o Primeiro Aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) o Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão;

- (iii) evidência, conforme aplicável, do protocolo perante o cartório de registro de imóveis competente dos aditamentos aos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais;
- (iv) evidência, conforme aplicável, de (a) formalização pelos competentes representantes; (b) protocolo perante a junta comercial competente; e (c) inscrição nos respectivos livros societários (se aplicável); de todos os atos e aprovações societários da Emitente, da Garantidora e da Gafisa 80 Participações S.A. ("Gafisa 80") exigidos por lei e por seus respectivos documentos constitutivos, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação que viabilizam a emissão dos CRI 2ª Série e assunção das respectivas obrigações ali contidas;
- (v) conclusão de *due dilligence* jurídica de forma satisfatória a exclusivo critério do coordenador líder da Oferta;
- (vi) recebimento da via assinada do parecer legal (*legal opinion*) preparados pelos assessores legais da operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos documentos da operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério do coordenador líder da Oferta, para a *legal opinion* a este endereçada, e da Securitizadora, para a *legal opinion* a esta endereçada, conforme aplicável. Fica certo e ajustado que as cópias das *legal opinions* a serem emitidas pelos assessores jurídicos, devidamente assinadas, serão enviadas para a Securitizadora, sendo certo, no entanto, que referido documento será recebido pela Securitizadora sem qualquer benefício ou "*reliance*";
- (vii) subscrição e integralização dos CRI 2ª Série em montante suficiente para realização da respectiva liberação de recursos, mediante assinatura do respectivo Boletim de Subscrição; e
- (viii) a não constatação da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previsto neste Termo de Emissão, conforme declaração de veracidade emitida pela Emitente e Garantidora à Securitizadora.

4.9. Repactuação

4.9.1. Não haverá repactuação programada das Notas Comerciais 2ª Emissão.

4.10. Garantias

4.10.1. Para garantir o fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, foram ou serão constituídas, conforme aplicável, em favor da Securitizadora:

- (i) a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, a ser constituída, para cada imóvel, nos termos de *Instrumento(s)*

Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, substancialmente na forma do modelo constante do **Anexo VII**, a ser(em) celebrado(s) entre a Emitente e a Securitizadora na data de pagamento do preço de aquisição do respectivo imóvel, pela Securitizadora, e consequente lavratura das respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Incorporadora ("Instrumento(s) de Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais") ("Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais");

- (ii) a alienação fiduciária sobre (a) o Imóvel Oscar Freire 1, Imóvel Oscar Freire 2, Imóvel Oscar Freire 3, Imóvel Oscar Freire 4, Imóvel Oscar Freire 5 e (b) Imóvel Consolação 1, constituída nos termos dos *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrados em 9 de junho de 2022 e 22 de setembro de 2022, entre a Emitente e a Securitizadora, conforme aditados pelos *Primeiros Aditamentos aos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a serem celebrados entre a Emitente e a Securitizadora ("Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais" e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais, "Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis") ("Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais, "Alienação Fiduciária dos Imóveis");
- (iii) a promessa de cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos contratos de venda e compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido, com terceiros adquirentes, o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos contratos de venda e compra, assim como sobre eventual sobejo da excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis ("Direitos Creditórios"), nos termos do *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a Emitente e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Garantidora, em 31 de maio de 2022 ("Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Original"), conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Garantidora ("Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", e, em conjunto com o Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Original, "Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios") ("Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");
- (iv) a alienação e transferência da propriedade fiduciária da totalidade das quotas detidas pela Garantidora no capital social da Emitente, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia em Outras Avenças*, celebrado entre a Garantidora, a Gafisa 80 e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Emitente, em 31 de maio de 2022 ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas Original"), conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, a ser celebrado entre a Garantidora, a Gafisa 80 e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Emitente ("Primeiro Aditamento ao

Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas”, e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas Original, “Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas”) (“Alienação Fiduciária de Quotas”);

- (v) pela Garantidora que assina o presente título, obrigando-se solidariamente com a Emitente, como principais pagadora de todas as obrigações da Emitente decorrentes deste Termo de Emissão (“Aval”);
- (vi) o fundo de despesas da Operação de Securitização, nos termos do item 4.10.4. abaixo (“Fundo de Despesas”);
- (vii) o fundo de reserva da Operação de Securitização, nos termos do item 4.10.5, abaixo (“Fundo de Reservas”);
- (viii) o fundo de liquidez da Operação de Securitização, nos termos do item 4.10.6, abaixo (“Fundo de Liquidez”); e
- (ix) o fundo de obras da Operação de Securitização, nos termos do item 4.10.7, abaixo (“Fundo de Obras”).

4.10.1.1. Para os fins da presente Operação, os termos abaixo possuem os seguintes significados:

- (i) “Fundos”, significa o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Obras, quando mencionados em conjunto; e
- (ii) “Garantias”, significa os Fundos, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas, e a garantia fidejussória prestada pela Garantidora, na forma de Aval no âmbito das Notas Comerciais, e na forma de fiança no âmbito do Instrumento de Repactuação, quando mencionados em conjunto.

4.10.2. As Garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis, Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Quotas foram ou serão constituídas, conforme aplicável, mediante o registro **(i)** dos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, perante o 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; **(ii)** do Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, por meio do qual será constituída a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e **(iii)** do Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e mediante o arquivamento da respectiva alteração do contrato social da Emitente, formalizando a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

4.10.2.1. Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser prenotados no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, contados da data do pagamento do preço de aquisição dos respectivos Imóveis pela Securitizadora, em ato concomitante à prenotação das escrituras de venda e compra lavradas de cada um dos Imóveis, nas quais a Securitizadora deverá obrigatoriamente comparecer, na

qualidade de interveniente anuente. Referidas escrituras de venda e compra dos Imóveis e o respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do protocolo do respectivo pedido, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Incorporadora comprove que a prenotação está mantida e que está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. A Incorporadora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário evidência do registro em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do evento do registro.

4.10.2.2. Os instrumentos particulares de aditamento aos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais deverão ser prenotados no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da presente data. Referidos aditamentos deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do protocolo do respectivo pedido, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Incorporadora comprove que a prenotação está mantida e está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. Em caso de recusa expressa do Cartório de Registro de Imóveis para a averbação dos aditamentos e formulação de exigência para o cancelamento das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Iniciais e o registro de nova garantia, em até 05 (três) Dias Úteis contados de referida exigência, (i) a Incorporadora e a Securitizadora deverão firmar novo contrato de alienação fiduciária referente aos Imóveis Iniciais, cujos termos serão substancialmente idênticos aos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais, com base no modelo constante do **Anexo VII**; (ii) o credor fiduciário emitirá termo de liberação das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Iniciais, condicionando a liberação das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Iniciais à qualificação positiva, pelo Cartório de Registro de Imóveis, da nova alienação fiduciária dos Imóveis Iniciais; e (iii) o(s) novo(s) contrato(s) de alienação fiduciária dos Imóveis Iniciais deverá(ão) ser prenotado(s) no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da data de assinatura. Os novos contratos de alienação fiduciária dos Imóveis Iniciais deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do protocolo do respectivo pedido, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Incorporadora comprove que a prenotação está mantida e está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. A Incorporadora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário evidência do registro em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do evento do registro.

4.10.2.3. A Emitente deverá realizar anualmente a avaliação dos Imóveis, mediante a contratação de laudo de avaliação que, obrigatoriamente, indique o valor de avaliação de venda forçada dos Imóveis, até que ocorra a primeira venda das respectivas unidades do Empreendimento. Os laudos de avaliação anual aqui mencionados deverão ser apresentados até o último Dia Útil do mês de junho de cada ano (exceto para o ano de 2022 e 2023), e deverão ser emitidos por qualquer das empresas indicadas no item 4.10.8.3, abaixo, a exclusivo critério da Emitente.

4.10.2.4. O *loan to value* ("LTV"), definido como o saldo devedor dos CRI na respectiva data de verificação do LTV, dividido pelo valor de avaliação dos Imóveis, será apurado pela

Securitizadora até o último Dia Útil do mês de julho de cada ano (exceto para o ano de 2022 e 2023), com base em laudo de avaliação emitido nos termos do item 4.10.2.3, e, caso o LTV seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) ("LTV Máximo"), a Emitente deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias após a verificação do descumprimento de referido índice, amortizar compulsoriamente o percentual de Créditos Imobiliários (considerando os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão e os demais créditos imobiliários que lastreiam os CRI) em montante suficiente para readequar o LTV Máximo.

4.10.2.5. As garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, mencionadas no item 4.10.2, acima, poderão ser substituídas por fiança bancária no valor de 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI à época da substituição, pelo prazo total remanescente da operação, emitida por uma Instituição Autorizada ("Fiança Bancária").

4.10.2.6. A Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será sempre liberada em percentual correspondente ao montante exigido para a contratação de nova operação de financiamento, nos termos do item 3.5.4, acima.

4.10.2.7. Após a quitação integral da operação de financiamento contratada nos termos do item 3.5.4, acima, para a qual tenham sido outorgadas as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos acima, referidas garantias deverão ser novamente outorgadas em favor da Securitizadora e em garantia das Obrigações Garantidas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de quitação da respectiva operação de financiamento.

4.10.2.8. A Fiança Bancária deverá ser contratada pelo prazo total remanescente dos CRI, nos termos do item 4.10.2.5, acima. Caso a Fiança Bancária não seja contratada pelo prazo aqui indicado, as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não serão liberadas pela Securitizadora, e eventual substituição estará sujeita à deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia.

4.10.3. Aval: A Garantidora assina o presente Termo de Emissão e presta, de forma irrevogável e irretroatável, aval em favor da Securitizadora e, conseqüentemente dos titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, obrigando-se como avalista, coobrigada e principal pagadora, solidariamente com a Emitente para garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, bem como, renuncia desde já, a qualquer benefício de ordem, direito e faculdade de exoneração de qualquer natureza, nos termos da legislação aplicável, sobretudo, disposto em seus artigos 333, parágrafo único, 366 e 368 da Lei nº 10.406/2002, conforme alterada ("Código Civil") e dos artigos 130, 131, 794 da Lei nº 13.105/2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

4.10.3.1. A Garantidora declara estar devidamente autorizada a constituir as garantias de que trata este Termo de Emissão, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação delas, caso as Notas Comerciais 2ª Emissão venham a ser executadas.

4.10.3.2. As obrigações decorrentes deste Termo de Emissão serão cumpridas pela Garantidora, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Emitente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Emitente.

4.10.3.3. A Garantidora reconhece que (i) eventual repactuação deste Termo de Emissão, não implicará em novação e nem afetará o Aval; (ii) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emitente não implicará novação ou alteração de suas obrigações neste Termo de Emissão e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora, (iii) deverá pagar as Obrigações Garantidas em razão dessas Notas Comerciais 2ª Emissão na forma estabelecida neste Termo de Emissão sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial, e (iv) após a integral quitação das Obrigações Garantidas à Securitizadora, poderá, se assim desejar, habilitar seu crédito contra a Emitente na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emitente.

4.10.3.4. O aval poderá ser executado e exigido pela Securitizadora, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes se fizerem necessárias, demandando a Garantidora até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas, de tal forma que nenhuma objeção ou oposição da Emitente será admitida ou invocada pela Garantidora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora, no âmbito do presente Termo de Emissão.

4.10.3.5. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Emitente, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pela Garantidora, na condição de coobrigada e principal pagadora, solidariamente com a Emitente, ela poderá, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Emitente, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

4.10.3.6. A Emitente e a Garantidora nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a este Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

4.10.3.7. A Emitente e a Garantidora desde já aceitam o mandato de forma irrevogável e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada no item 10.1, nos termos dos artigos 247 e 659 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emitente e à Garantidora quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

4.10.3.8. Durante o prazo de vigência deste Termo de Emissão, a Garantidora obriga-se a pagar todos os valores devidos que forem exigidos pela Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do não pagamento pela Emitente, na respectiva data de pagamento.

4.10.3.8.1. Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pela Garantidora, devendo ser realizados em sua integralidade, sem quaisquer dedução e/ou retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido sob o Aval, conforme previsto neste Termo de Emissão.

4.10.3.9. Caso a Garantidora deixe de pagar qualquer valor sob o Aval, nos prazos aqui estabelecidos, a Garantidora ficará imediatamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e, deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos encargos moratórios, incluindo, mas não se limitando às multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos do presente Termo de Emissão.

4.10.3.10. Fica desde já acordado entre as Partes que a inobservância pela Securitizadora, dos prazos para a execução do Aval, não ensejará, sob nenhuma hipótese, a perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.10.4. Fundo de Despesas: Nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão e do Termo de Securitização, a Emitente constituiu e mantém um Fundo de Despesas no Patrimônio Separado para cobrir as despesas extraordinárias da emissão e da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série mediante a retenção de parte do preço da primeira integralização das Notas Comerciais 1ª Emissão na Conta Centralizadora. O Fundo de Despesas passará a ser compartilhado entre as Notas Comerciais 1ª Emissão e as Notas Comerciais 2ª Emissão, servindo para cobrir as despesas extraordinárias da emissão e das ofertas públicas dos CRI, tendo as características abaixo, conforme previstas no Termo de Securitização.

4.10.4.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do Fundo de Despesas foi realizada mediante retenção dos recursos pela Securitizadora do preço de integralização das Notas Comerciais 1ª Emissão; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emitente deverá manter um montante equivalente a, no mínimo, a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas" ou "Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

4.10.4.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Emitente, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Emitente (i) recompor o Fundo de Despesas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação mencionada acima, por meio da utilização de recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data, extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora. Caso a Emitente não recomponha o Fundo de Despesas nos termos do item "i", acima, a Securitizadora poderá utilizar os recursos da arrecadação dos Direitos Creditórios para recompor o Fundo de Despesas, ou utilizar os recursos do Fundo de Liquidez, no caso previsto no item 4.10.6.1, abaixo.

4.10.4.3. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Emitente. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes e a Emitente não arque com tais Despesas, as Despesas poderão ser suportadas pelos titulares de CRI, conforme deliberado em assembleia de titulares de CRI convocada para este fim. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento. Caso os titulares de CRI, após realização de assembleia de titulares de CRI, não arquem com as Despesas, a

Securizadora estará liberada de praticar todos e quaisquer atos referentes a tais Despesas, sem que lhe seja imputada responsabilidade ou penalidade de qualquer natureza.

4.10.5. Fundo de Reserva: Nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão e do Termo de Securitização, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente constituiu e mantém um Fundo de Reservas, no Patrimônio Separado, em montante equivalente a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) ("Montante Total do Fundo de Reserva"), em favor da Securizadora. O Fundo de Reservas passará a ser compartilhado entre as Notas Comerciais 1ª Emissão e as Notas Comerciais 2ª Emissão, servindo para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, tendo as características abaixo, conforme previstas no Termo de Securitização.

4.10.5.1. O Fundo de Reserva será verificado mensalmente pela Securizadora até o último Dia Útil de cada mês ("Data de Verificação do Fundo de Reserva").

4.10.5.2. Caso, em qualquer data de pagamento aos titulares dos CRI, os valores creditados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a satisfação integral dos valores de principal e remuneração, devidos na respectiva data de pagamento aos titulares dos CRI, bem como para a satisfação de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI, a Securizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva disponíveis na Conta Centralizadora, em montante suficiente para a satisfação integral da referida parcela dos CRI e das obrigações a eles relacionadas.

4.10.5.3. Caso, nas respectivas Datas de Verificação do Fundo de Reserva, nos termos do item 4.10.5.1, acima, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"), a Securizadora deverá (i) exigir que a Emitente recomponha o Montante Total do Fundo de Reserva com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, e/ou (ii) caso a Emitente não recomponha o Montante Total do Fundo de Reserva nos termos do item "i", acima, utilizar os recursos da arrecadação dos Direitos Creditórios para recompor o Fundo de Reserva, ou utilizar os recursos do Fundo de Liquidez, no caso previsto no item 4.10.6.1, abaixo.

4.10.5.4. A recomposição do Montante Total do Fundo de Reserva, pela Emitente, na forma prevista no item 4.10.5.3, "i", acima, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securizadora, demonstrando o cálculo e informando o montante que a Emitente deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Emitente à Conta Centralizadora no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

4.10.6. Fundo de Liquidez: Nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão e do Termo de Securitização, a Emitente constituiu e mantém um Fundo de Liquidez no Patrimônio Separado, em montante equivalente ao somatório dos valores das primeiras 18 (dezoito) parcelas de remuneração dos CRI 1ª Série, em favor da Securizadora, o qual será utilizado para o pagamento das 17 (dezessete) primeiras parcelas mensais de juros remuneratórios devidos aos titulares dos CRI 1ª Série e para o pagamento das 6 (seis) primeiras parcelas mensais de juros remuneratórios devidos aos titulares dos CRI 2ª Série. Em virtude da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, o Fundo de Liquidez passará a ser compartilhado entre as Notas Comerciais 1ª Emissão e as Notas Comerciais 2ª Emissão. O Fundo de Liquidez foi utilizado para o pagamento das 11 (onze) primeiras parcelas mensais de juros

remuneratórios devidos aos titulares dos CRI 1ª Série, e, a contar da data da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, será utilizado para o pagamento das 6 (seis) próximas parcelas mensais de juros remuneratórios devidos aos titulares dos CRI de ambas as séries, ou seja, até a parcela de 17 de outubro de 2023, tendo as características abaixo, conforme previstas no Termo de Securitização.

4.10.6.1. Caso a Emitente inicie os pagamentos dos juros remuneratórios dos CRI antes da integral utilização dos recursos do Fundo de Liquidez, nos termos do item 4.10.6, acima, o saldo remanescente do Fundo de Liquidez será utilizado prioritariamente para a recomposição do Fundo de Despesas, e/ou Fundo de Reserva e/ou Fundo de Obras, conforme o caso, ou, caso referidos fundos não necessitem de recomposição, para a amortização extraordinária compulsória dos CRI.

4.10.6.2. Após a utilização dos recursos existentes no Fundo de Liquidez, nos termos do item 4.10.6 e 4.10.6.1, acima, o Fundo de Liquidez deverá, a qualquer tempo, ser equivalente ao valor de uma parcela de juros remuneratórios dos CRI ("Montante Mínimo do Fundo de Liquidez").

4.10.6.3. Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente e/ou da Garantidora.

4.10.6.4. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Liquidez venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Liquidez, a Emitente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, neste sentido.

4.10.6.5. Caso a Emitente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação acima estipulada, no prazo ali previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Emitente, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

4.10.7. Constituição do Fundo de Obras: Nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão e do Termo de Securitização, a Emitente se comprometeu a constituir um Fundo de Obras no Patrimônio Separado, em montante equivalente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões), que aumentado em virtude da presente emissão passará a ser de R\$ 93.619.200,00 (noventa e três milhões seiscentos e dezenove mil e duzentos reais), a ser corrigido pelo INCC em periodicidade anual conforme o relatório do Agente de Medição. O Fundo de Obras passará a ser compartilhado entre as Notas Comerciais 1ª Emissão e as Notas Comerciais 2ª Emissão. Até a constituição integral do Fundo de Obras no montante ora determinado, serão utilizados os recursos decorrentes das primeiras receitas obtidas pela Emitente com a venda das Unidades Autônomas, sempre na proporção equivalente a 80% (oitenta por cento) das referidas receitas, sendo certo que os demais 20% (vinte por cento) deverão ser mensalmente liberados pela Securitizadora à Emitente, observados os termos do item 4.4.2.3, acima, observando-se o quando disposto no item 4.4.2 do presente Termo de Emissão.

4.10.8. Liberação dos Recursos do Fundo de Obras: Nos termos deste Termo de Emissão, do Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão e do Termo de Securitização, o recursos existentes no Fundo de Obras serão mensalmente liberados para a Emitente em montante

equivalente ao indicado no relatório mensal de obras como necessário para o mês seguinte, conforme último relatório de medição de obra divulgado pelo Agente de Medição (abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias úteis após o recebimento, pela Securitizadora, da solicitação prevista no item 4.10.8.5, abaixo, desde que não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais ou de descumprimento das obrigações assumidas no âmbito deste Termo de Emissão ou dos demais instrumentos vinculados aos CRI, e desde que atendidas as Condições para Liberação do Fundo de Obras, definidas e previstas no item 4.10.8.10, abaixo.

4.10.8.1. Na hipótese de serem formulados questionamentos ao relatório mensal elaborado pelo Agente de Medição (abaixo definido), por qualquer das partes, o prazo previsto nesta cláusula para liberação mensal pela Securitizadora será prorrogado, pontualmente naquele mês, em tantos dias quanto forem levados pelo Agente de Medição para prestação dos esclarecimentos necessários.

4.10.8.2. As liberações dos recursos existentes no Fundo de Obras serão realizadas para a construção do Empreendimento Alvo, desde que atendidas integralmente as condições previstas no item 4.10.8.10, abaixo, de acordo com a evolução do cronograma físico-financeiro a ser apresentado pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), desde que não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais ou de descumprimento das obrigações assumidas no âmbito deste Termo de Emissão ou dos demais instrumentos vinculados aos CRI. As liberações do Fundo de Obras serão realizadas mensalmente e ocorrerão por meio de transferência dos respectivos recursos para a Conta da Emitente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento, pela Securitizadora, da solicitação prevista no item 4.10.8.5, abaixo.

4.10.8.3. A medição e o acompanhamento dos percentuais de construção do Empreendimento Alvo serão realizados, às expensas da Emitente, por alguma das seguintes empresas de engenharia/acompanhamento de obras: (a) Cushman Wakefield; (b) Colliers International do Brasil; (c) Engebanc; (d) C&D Projetos e Construções; (e) CTE; e (f) VIP ("Agente de Medição"), à escolha da Emitente, que será responsável por elaborar relatório, em base mensal. Referida escolha deverá ocorrer em até 03 (três) meses antes do início das obras de construção do Empreendimento Alvo, para que haja tempo hábil para validação do respectivo contrato de construção, orçamento detalhados e planejamento físico-financeiro que será utilizado para o controle mensal da evolução das obras, sendo certo que na hipótese de o Agente de Medição verificar que o orçamento apresentado pela Incorporadora e/ou a Gafisa não é compatível com o projeto, a Incorporadora e/ou a Gafisa deverá apresentar um novo orçamento/plano de construção, que deverá ser validado pelo Agente de Medição, com cópia à Securitizadora

4.10.8.4. Será responsabilidade do Agente de Medição o acompanhamento da evolução das obras e todas as obrigações inerentes, mediante a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, incluindo, mas se não limitando a:

- (i) validação do orçamento inicial estimado para a realização das obras, devendo ser observados os termos do item 4.10.8.8, abaixo;
- (ii) apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades;

- (iii) comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Incorporadora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pelas Partes, e não apresente vícios de construção;
- (iv) acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento Alvo no prazo e condições informados pelas Partes quando da celebração do presente instrumento;
- (v) efetuar as medições das obras executadas;
- (vi) verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento Alvo;
- (vii) contemplar no custo da obra o indexador de índice de preço da construção civil ("INCC");
- (viii) validação de todos os alvarás, licenças e aprovações necessárias para a construção do Empreendimento Alvo; e
- (ix) verificar o pagamento de todos os tributos e impostos devidos na realização das obras do Empreendimento Alvo.

4.10.8.5. A Emitente até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, enviará à Securitizadora, por correio eletrônico (e-mail), uma solicitação de adiantamento de recursos do Fundo de Obras. Essa solicitação deve conter cópia do relatório de medição aplicável, bem como deve indicar o montante a ser adiantado, conforme cronograma de obras constante do **Anexo III** ao presente Termo de Emissão, sendo que a respectiva liberação do Fundo de Obras estará limitada ao montante de despesas a incorrer no mês subsequente, conforme cronograma de obras, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 4.10.8.6, abaixo.

4.10.8.6. Caso a Securitizadora verifique com base no relatório de medição de um determinado mês que existem divergências na evolução de obras em relação ao previsto no Cronograma de obras para aquele mês, seja em excesso ou em falta, a Securitizadora compensará a diferença (por desconto ou por acréscimo, conforme aplicável) na liberação imediatamente seguinte.

4.10.8.7. A entrega do relatório de medição do Empreendimento Alvo, pelo Agente de Medição à Securitizadora, deverá ser realizada até o 20º (vigésimo) Dia Útil de cada mês, sendo certo que a primeira liberação de recursos do Fundo de Obras será realizada sem a emissão do relatório do Agente de Medição. Após a primeira liberação de recursos do Fundo de Obras, o relatório de medição de obra deverá conter as informações relativas ao andamento do Empreendimento Alvo, o custo de obras referentes aos próximos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes a referida medição, bem como um comparativo entre o previsto no cronograma físico-financeiro e o executado, devendo ainda apontar expressamente eventual atraso do cronograma e ou descasamento entre o montante previsto para o Fundo de Obras e o custo de obras inicialmente validado.

4.10.8.8. O Agente de Medição, semestralmente, deverá indicar a suficiência dos recursos do Fundo de Obras para a conclusão das obras, considerando o orçamento aprovado,

atualizado desde a presente data até a data de emissão do respectivo relatório pela variação do INCC. Caso, na respectiva medição semestral, seja constatado um descasamento entre o orçamento para a conclusão das obras e os recursos do Fundo de Obras superior a 10% (dez por cento), a Emitente e/ou a Garantidora deverão (i) recompor respectiva diferença no Fundo de Obras mediante aporte de recursos próprios, ou mediante a contratação de financiamento nos termos do item 3.5.2, acima, de forma proporcional e antecipada para o trimestre seguinte, conforme curva de obras, a cada trimestre do último ano para a conclusão das obras previstas para o Empreendimento Alvo, sendo o último aporte devido no início do último trimestre de obras; ou (ii) utilizar os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios a que faz jus a Emitente, ou seja do percentual de 20% de referida arrecadação que seria liberado para a Emitente, para a recomposição do Fundo de Obras.

4.10.8.9. Na hipótese de o cronograma das obras ser alterado pela Emitente, a Securitizadora deverá ser informada com 30 (trinta) dias de antecedência da liberação seguinte, devendo constar no relatório de medição as razões para a alteração do cronograma.

4.10.8.10. A liberação dos recursos do Fundo de Obras está sujeita às condições abaixo elencadas, que deverão ser integral e cumulativamente cumpridas:

- (i) comprovação do registro deste Termo de Emissão, do Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Primeiro Aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s);
- (ii) comprovação de que a propriedade dos Imóveis foi registrada em nome da Emitente;
- (iii) comprovação do registro do Instrumento de Alienação Fiduciária dos Imóveis, e seus aditamentos celebrados por ocasião da presente emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- (iv) não constatação de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos neste Termo de Emissão, e não constatação de qualquer inadimplemento previsto nos Documentos da Operação; e
- (v) aprovação do projeto do Empreendimento Alvo junto à prefeitura da Cidade de São Paulo, e obtenção de todas as licenças, alvarás e autorizações que tenham a ser necessárias para a construção do Empreendimento Alvo.

4.10.8.11. Caso a Securitizadora constate que existem excedentes nos Fundos de Obras, ou seja, que o montante existente no referido fundo é superior aos valores necessários para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, com base no relatório de medição, este excedente será liberado à Emitente.

4.10.8.12. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo constante do relatório de medição. Assim, a Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras,

estando tal fiscalização restrita ao envio dos relatórios de medição e documentos acima previstos.

4.10.8.13. Fica ainda certo e ajustado que, a qualquer tempo e a exclusivo critério da Securitizadora, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Securitizadora dentre o rol de empresas indicadas no item 4.10.8.3, acima, desde que tal substituição não cause atrasos na liberação dos recursos e andamento das obras.

4.10.8.14. A Emitente poderá realizar alterações ao cronograma constante do **Anexo III** a este Termo de Emissão, as quais deverão ser devidamente formalizadas mediante aditamento aos Documentos da Operação aplicáveis, desde que referidas alterações sejam realizadas antes do início efetivo das obras do Empreendimento Alvo.

4.10.9. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos nos Fundos e na Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (i) certificado de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas pelo Banco Bradesco S.A, Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Itaú BBA S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A. ("Instituições Autorizadas"), (ii) certificados de depósito bancário contratados com qualquer uma das Instituições Autorizadas, ou (iii) fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por qualquer um das Instituições Autorizadas, em todos os casos com liquidez diária, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ("Investimentos Permitidos"). Os resultados decorrentes desses investimentos integrarão automaticamente o respectivo Fundo.

4.10.9.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, conforme previsto no item 4.10.10, acima, 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.

4.10.10. Valores Remanescentes dos Fundos: Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, verificado pela Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ainda existam recursos remanescentes nos Fundos, a Securitizadora deverá utilizar tais recursos para o pagamento de eventuais obrigações remanescentes, devidas e não pagas no momento da liquidação integral dos CRI, sendo certo que a Securitizadora obriga-se a transferir eventuais recursos remanescentes à Emitente, na Conta Emitente, ou para conta corrente a ser oportunamente indicada pela Emitente, líquido de tributos, taxas e encargos, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.

4.10.11. O Agente Fiduciário fornecerá à Securitizadora nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22, no prazo de três dias úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/22.

4.11. Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais

4.11. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais 2ª Emissão ("AGT Notas Comerciais 2ª Emissão"), enquanto a Securitizadora for titular de Notas Comerciais 2ª Emissão, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI em assembleia, deverão ser por ela observados e refletidos nas AGT Notas Comerciais 2ª Emissão.

CLÁUSULA V - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA ANTECIPADA FACULTATIVA

5.1. Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa

5.1.1. A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais 2ª Emissão em circulação ("Resgate Antecipado Facultativo").

5.1.2. O valor a ser pago à Securitizadora em razão do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Notas Comerciais 2ª Emissão a ser resgatado, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) da Multa de Pré-Pagamento a ser calculada na forma do item 5.3, abaixo.

5.1.4. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação por escrito à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo ("Notificação do Resgate Antecipado Facultativo"). A Notificação de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado; (b) o valor da multa a ser paga pela Emitente; (c) o valor do pagamento devido à Securitizadora; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.1.5. As Notas Comerciais 2ª Emissão resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.2. Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa

5.2.1. A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa parcial das Notas Comerciais 2ª Emissão em circulação, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do valor total da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa").

5.2.2. O valor a ser pago à Securitizadora em razão da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Notas Comerciais 2ª Emissão a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do pagamento

da amortização; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva amortização; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Securitizadora nos termos deste Termo de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) da Multa de Pré-Pagamento a ser calculada na forma do item 5.3, abaixo.

5.2.3. A Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ser precedida de notificação por escrito à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização do pagamento da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa ("Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa"). A Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá conter: (a) a data da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa; (b) o valor da multa a ser paga pela Securitizadora; (c) o valor do pagamento devido à Securitizadora; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa.

5.3. Multa de Pré-Pagamento

5.3.1. Nas hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, a Emitente deverá pagar a Multa de Pré-Pagamento, conforme abaixo definida.

5.3.2. A Multa de Pré-Pagamento incidirá sobre o valor de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, conforme o caso, e corresponderá ao percentual indicado na tabela abaixo, cujo montante dependerá do período em que for exercido o Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa ("Multa de Pré-Pagamento"):

Período de cálculo do Prêmio, contado a partir da data de emissão dos CRI	Prêmio
Da data de emissão dos CRI até 17/05/2023, inclusive.	3,00% (três inteiros por cento)
De 17/05/2023, exclusive, a 17/05/2024, inclusive.	2,00% (dois inteiros por cento)
De 17/05/2024, exclusive, a 17/05/2025, inclusive.	1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento)
A partir de 17/05/2025, exclusive.	1,00% (um inteiro por cento)

5.3.3. A Multa de Pré-Pagamento não será devida nos seguintes casos:

- (a) caso a Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa for realizada pela Emitente com os recursos decorrentes das vendas das unidades do Empreendimento Alvo e/ou da própria captação de recursos dos CRI, sendo certo que, neste caso, deverão ser observados os termos do item 4.4, acima; e
- (b) quando o saldo devedor dos CRI for igual ou inferior a 15% (quinze por cento) do valor total da Emissão dos CRI.

CLÁUSULA VI - EVENTOS DE INADIMPLEMTO

6.1. Hipóteses de Exercício da Opção de Venda por Inadimplemento. Sem prejuízo das demais hipóteses previstas neste instrumento, observados os termos e condições abaixo estabelecidos, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, assim como seus cessionários e sucessores, terá(ão) a opção de vender e a Garantidora terá a obrigação de comprar a totalidade dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão que a Securitizadora tiver adquirido, de maneira irrevogável e irretratável, quando da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados a seguir ("Opção de Venda por Inadimplemento" e "Eventos de Inadimplemento", respectivamente):

- a) inadimplemento, pela Emitente e/ou pela Garantidora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais 2ª Emissão, aos instrumentos que formalizam as Garantias ou aos Documentos da Operação, observado o prazo de cura de 02 (dois) Dias úteis;
- b) caso ocorra paralisação por período superior a 60 (sessenta) dias, (a) das obras do Empreendimento Alvo ou (b) do processo de disponibilização da documentação que permita o efetivo repasse das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo ao agente financeiro, com exceção de embargos por terceiros que a Garantidora comprove não decorrer de imperícia, imprudência ou negligência dela, Garantidora e/ou da Incorporadora e outros motivos comprovadamente fora do controle da Garantidora e/ou da Incorporadora;
- c) se os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão não forem integralmente aplicados na construção e/ou aquisição dos Imóveis onde será desenvolvido o Empreendimento Alvo;
- d) caso as obras do empreendimento ou materiais utilizados estiverem em desacordo com a legislação ambiental, social, trabalhista aplicável, inclusive, mas não se limitando, em caso de não obtenção, cassação ou suspensão de qualquer autorização ou licença ambiental aplicável e descumprimento de eventuais exigências de órgãos ou autoridades ambientais, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias para obtenção da respectiva licença, exceto na hipótese de apresentação, pela Incorporadora ou Fiadora de recurso judicial ou administrativo com efeito suspensivo;
- e) caso haja títulos protestados em valores acima de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em conjunto ou individualmente, contra a Incorporadora, ou valores acima de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) contra a Garantidora, sempre que, em até 30 (trinta) dias contados da data em que a Incorporadora ou a Garantidora forem notificadas pela Securitizadora e o protesto não for cancelado ou tiver o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, sendo necessária apresentação das certidões expedidas pelos cartórios de protestos de letras e títulos competente demonstrando tal cancelamento ou a comprovação do efetivo depósito ou constituição da garantia;
- f) caso ocorra o vencimento antecipado de qualquer obrigação assumida pela Emitente, Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definido), em transações com terceiros, que envolvam valores individuais ou em conjunto, superiores a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, exceto pelos Contratos Particulares de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos

do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, celerados junto à Caixa Econômica Federal (i) em 30 de abril de 2013, relativamente ao empreendimento “Alpha Green Business Tower” (contrato nº 155552320110); (ii) em 31 de julho de 2012, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Americas Avenue Comercial Square” (contrato nº 155552238954); (iii) em 30 de dezembro de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Axis Business Tower” (contrato nº 155552933581); (iv) em 30 de abril de 2014, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Gafisa Square Santo Amaro F1 – Gafisa Easy” (contrato nº 155553056982); (v) em 28 de junho de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Targets Offices & Mall” (contrato nº 155552609333);

g) caso haja incompletude, inveracidade, imprecisão, inexatidão e/ou omissão de quaisquer declarações ou garantias prestadas no âmbito deste instrumento e/ou nos Documentos da Operação, que impactem no Empreendimento Alvo ou causem ou possam causar, comprovadamente, danos à imagem da Securitizadora, e desde que não sanada em 15 (quinze) dias contados da data em que para tanto a Incorporadora, a Garantidora ou outra Afiliada que tenha relação direta com o Empreendimento Alvo for notificada pela Securitizadora;

h) em caso de (a) insolvência ou pedido de autofalência da Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definido), ou ainda, pedido de falência em face da Garantidora, e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, não elidido em 10 (dez) Dias Úteis; ou (b) pedido por parte da Garantidora, e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, 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, ou se a Garantidora, e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente. Entende-se por Controlada Relevante, isoladamente ou em conjunto, aquela empresa cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação no capital social detido pela Garantidora, direta ou indiretamente, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Garantidora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada; (definição de controle do artigo 116 da Lei Federal nº 6.404, de 15.12.1976) (“Controlada Relevante”);

i) não constituição do patrimônio de afetação para o Empreendimento Alvo, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, pela Incorporadora, em até 180 (cento e oitenta) dias após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo nas suas respectivas matrículas;

j) caso ocorra qualquer operação *intercompany* pela Incorporadora com a Garantidora ou qualquer de suas Afiliadas (conforme abaixo definido), que implique em perda financeira aos CRI, com exceção do: (a) relacionamento existente entre a Incorporadora e a Garantidora e/ou Afiliadas no âmbito da execução das obras referentes ao Empreendimento Alvo, por meio do compartilhamento de mão-de-obra; (b) relacionamento existente entre a Incorporadora e a Garantidora e/ou Afiliadas no âmbito da atividade de intermediação de vendas das Unidades Autônomas, observados os demais critérios estabelecidos no Instrumento de Repactuação; (c) pagamento de taxa de gestão de incorporação, conforme estudo de viabilidade disposto no **Anexo V** ao presente

instrumento. Entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador;

k) caso ocorra qualquer movimentação de caixa da Incorporadora para outras empresas Afiliadas, ou para a própria Garantidora, exceto pelo pagamento da taxa de gestão para a Garantidora, e a taxa de gerenciamento de obra para a construtora do Empreendimento Alvo;

l) caso ocorra qualquer aumento de endividamento na Incorporadora, sem considerar a dívida consubstanciada nessas Notas Comerciais 2ª Emissão e demais notas comerciais que servem de lastro para a emissão dos CRI, sem prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI;

m) redução da área privativa da soma das Unidades Autônomas superior a 10% (dez por cento), ou inferior a 10% (dez por cento) e que impacte na redução do VGV do Empreendimento, sem a prévia aprovação dos titulares dos CRI;

n) na hipótese de não pagamento das receitas e valores a que a Securitizadora faz jus como titular das Notas Comerciais 2ª Emissão e demais notas comerciais que servem de lastro para a emissão dos CRI, e dos valores devidos no âmbito da emissão dos CRI, decorrentes dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI, nos prazos e condições acordados nos respectivos Documentos da Operação, sempre que a mora não for purgada em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que para tanto a Incorporadora ou a Garantidora forem notificadas pela Securitizadora;

o) na hipótese de não pagamento, em dia, de todos os impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições lançadas ou de responsabilidade da Emitente relativas ao Empreendimento Alvo, exceto na hipótese de obtenção de efeito suspensivo, ainda que por decisão liminar, em até 30 (trinta) dias contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido e/ou caso tenha sido apresentada garantia integral do valor do débito em juízo, conforme o caso;

p) atraso na entrega das obras do Empreendimento Alvo, incluindo a emissão do Habite-se (conforme abaixo definido), em prazos superiores ao permitidos em lei;

q) caso não haja a disponibilização de informações a respeito do Empreendimento Alvo, incluindo as informações previstas no item 7.18 e seus subitens, deste Termo de Emissão, bem como àquelas relacionadas à certidões negativas de débitos de IPTU, relatórios e documentos relativos às vendas das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, balancetes trimestrais, no prazo de 90 (noventa) dias após o fechamento do trimestre, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias, balanço auditado, informações relativas às obras e que permitam a correta medição de seu andamento físico financeiro, que não respeitem o quanto foi ajustado nos Documentos da Operação, nos prazos e condições acordadas nesses documentos, e que, nesta infração, a mora não seja purgada em até 15 (quinze) dias corridos da data em que, para tanto, a Incorporadora ou a Garantidora forem notificadas pela Securitizadora;

r) caso haja bloqueio do acesso à visualização ao sistema de vendas e recebíveis contendo os contratos e controles de cobrança;

s) na hipótese de a Incorporadora, da Garantidora e/ou qualquer de suas Afiliadas que tenham relação direta com o Empreendimento Alvo, não observarem ou cumprirem rigorosamente as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), inclusive contra a lavagem de dinheiro, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Leis Anticorrupção"), conforme verificado, (a) por decisão administrativa definitiva em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento das Leis Anticorrupção, não suspensa ou revogada por meio de decisão judicial, ainda que liminar, em até 10 (dez) dias contados da data em que a Garantidora ou qualquer de suas Afiliadas for notificada da decisão administrativa definitiva; (b) por sentença transitada em julgado contra a Garantidora ou qualquer de suas Afiliadas em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento das Leis Anticorrupção; (c) pela existência de qualquer procedimento preparatório ou investigatório de fato concreto contrário às Leis Anticorrupção imputável diretamente à Garantidora e/ou suas Afiliadas, desde que a Garantidora e/ou suas Afiliadas não atuem de forma diligente para a defesa dos seus interesses e interesses da Securitizadora; e (d) pela inclusão da Garantidora e/ou qualquer de suas Afiliadas em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras afetas às Leis Anticorrupção, incluindo aquelas contra lavagem de dinheiro, exceto se a Garantidora ou suas Afiliadas, conforme o caso, comprovarem, para a Securitizadora, dentro de 15 (quinze) dias contadas da data da inclusão, que tal inscrição foi feita erroneamente;

t) inobservância pela Incorporadora, pela Garantidora e/ou por qualquer das Afiliadas que tenham relação direta com o Empreendimento Alvo, da Legislação Socioambiental (conforme definida no item 6.2, "I" do Instrumento de Repactuação), inclusive, mas não limitando ao que se refere à inexistência de trabalho escravo, análogo ao escravo e/ou infantil, saúde e segurança ocupacional, e, exclusivamente quanto às sociedades proprietárias do Empreendimento Alvo: (a) por decisão administrativa definitiva em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento da Legislação Socioambiental, não suspensa ou revogada por meio de decisão judicial, ainda que liminar, em até 10 (dez) dias contados da data em que a Garantidora ou qualquer de suas Afiliadas for notificada da decisão administrativa definitiva; (b) por sentença transitada em julgado contra a Garantidora ou qualquer de suas Afiliadas em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento da Legislação Socioambiental; (c) pela existência de qualquer procedimento preparatório ou investigatório de fato concreto contrário à Legislação Socioambiental imputável direta ou indiretamente à Garantidora e/ou suas Afiliadas, desde que a Garantidora e/ou suas Afiliadas não atuem de forma diligente para a defesa dos seus interesses e interesses da Securitizadora; (d) pela inclusão da Garantidora e/ou qualquer de suas Afiliadas em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras afetas à Legislação Socioambiental, exceto se a Garantidora e/ou sua Afiliada, conforme o caso, comprovarem, para a Securitizadora, dentro de 15 (quinze) dias contados da data da inclusão, que tal inscrição foi feita erroneamente;

u) caso ocorra qualquer descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária ou compromisso contido neste Termo de Emissão ou demais Documentos da Operação, desde

que tal descumprimento não seja sanado em prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação a ser encaminhada pela Securitizadora neste sentido;

v) caso ocorra, sem a prévia anuência expressa da Securitizadora, a (i) redução de capital social da Garantidora e/ou da Incorporadora com finalidade de devolução de valores aos seus respectivos sócios e acionistas, ou (ii) incorporação, cisão, fusão, reorganização societária ou venda de participação societária que resulte na alteração do controle societário direto ou indireto da Garantidora, nos termos da lei;

w) caso ocorra atraso superior a 18 (dezoito) meses na Data de Lançamento do Empreendimento, contados a partir de 01 de junho de 2022;

x) caso a Incorporadora opte pela desistência ao prosseguimento do registro do memorial de incorporação após a Data de Lançamento do Empreendimento;

y) caso não ocorram os devidos registros e manutenções das Garantias nos termos e prazos pactuados nos Documentos da Operação, observado o prazo de cura de 15 (quinze) dias, contados a partir do recebimento de notificação a ser enviada pela Securitizadora;

z) caso não ocorra o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, de acordo com os prazos, termos e condições previstos no item 9.3.2 do Instrumento de Repactuação;

aa) caso não seja obtida a aprovação dos projetos legais e técnicos aplicáveis, bem como a obtenção de todas as licenças e alvarás do Empreendimento Alvo, que atrasem a Data de Lançamento do Empreendimento por período superior a 18 (dezoito) meses contados do dia 01 de junho de 2022;

bb) caso ocorra qualquer Evento de Inadimplemento no âmbito das Notas Comerciais 1ª Emissão que servem de lastro para os CRI 1ª Série e/ou no âmbito do Instrumento de Repactuação;

cc) caso ocorra o descasamento entre a curva física e a curva financeira da construção do Empreendimento Alvo, aferida com base no Cronograma de Construção e Liberação de Recursos constante do **Anexo III**, em percentual superior a 10% (dez por cento);

dd) caso ocorra um atraso superior a 6 (seis) meses na construção do Empreendimento Alvo em relação aos prazos estabelecidos no Cronograma de Construção e Liberação de Recursos constante do **Anexo III**;

ee) caso a Incorporadora descumpra a obrigação de aumentar o seu capital social para a aquisição dos terrenos referente ao Imóvel Consolação 2, Imóvel Consolação 3 e Novo Imóvel, em proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de cada terreno, acrescido dos custos de cartório e impostos incidentes sobre cada aquisição, totalizando o montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), eventos que deverão ocorrer até a data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, de forma proporcional ao valor de cada terreno, a ser comprovado por meio do envio pela Incorporadora à Securitizadora dos seguintes documentos: (i) apresentação, em até 2 (dois) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Emissão, da Ata de Reunião de Sócios aprovando o

aumento de capital no montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); e (iii) apresentação, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, do instrumento de Alteração do Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial competente, atestando a subscrição e integralização da respectiva parcela do aumento do seu capital social, de forma proporcional ao valor de cada terreno; e

ff) caso a Incorporadora realize qualquer redução do seu capital social, seja antes ou depois dos aumentos do capital social previstos na Cláusula “ee” acima.

6.1.1 O preço a ser pago pela Garantidora e/ou Incorporadora em função da aquisição dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão objeto da Opção de Venda por Inadimplemento será equivalente ao saldo devedor total remanescente das Notas Comerciais 2ª Emissão, bem como todos e quaisquer acessórios, incluindo, mas sem se limitar a juros remuneratórios, atualização monetária, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes destas Notas Comerciais 2ª Emissão, conforme aplicável.

6.1.2. Será considerado um Evento de Inadimplemento, sujeito ao exercício da Opção de Venda por Inadimplemento, a hipótese de superveniência de uma decisão judicial ou administrativa relacionada à cadeia de aquisições dos Imóveis e de seus respectivos antecessores e que determine diretamente: (i) ônus ou gravames aos Imóveis e/ou aos recebíveis decorrentes da venda das Unidades Autônomas; (ii) impossibilidade do registro do respectivo memorial de incorporação para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (iii) embargos à obra que atrasem o cronograma de obras do Empreendimento Alvo conforme estipulado neste instrumento; ou (iv) impactem os recebíveis decorrentes da exploração do Empreendimento Alvo. Uma vez constatada alguma das hipóteses ora elencadas, a Garantidora e a Incorporadora terão um prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da publicação da referida decisão judicial ou administrativa para obter a sua suspensão e consequente liberação dos impedimentos, sob pena do exercício da Opção de Venda por Inadimplemento pela Securitizadora.

6.1.3. A Garantidora e a Emitente são responsáveis por notificar a Securitizadora de quaisquer Eventos de Inadimplementos no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da respectiva ocorrência.

6.2 Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados no item 6.1. acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma assembleia de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração, ou não, do Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais. A assembleia de titulares dos CRI a que se refere este item deverá ser realizada de acordo com os prazos e demais condições previstas no Termo de Securitização.

6.3. Na hipótese de não instalação da assembleia de titulares dos CRI mencionada no item 6.2., acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Securitizadora deverá repetir o procedimento de convocação da assembleia no menor prazo permitido.

6.4. Apenas na hipótese de instalação e deliberação favorável dos titulares dos CRI à declaração de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá declarar o Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais.

CLÁUSULA VII – DO DESENVOLVIMENTO, CONSTRUÇÃO, COMERCIALIZAÇÃO E CUSTEIO DO EMPREENDIMENTO ALVO

7.1. Desenvolvimento do Empreendimento Alvo. Observada a responsabilidade principal assumida, direta e pessoalmente, pela Incorporadora em relação às obrigações relacionadas à execução das obras do Empreendimento Alvo, conforme Cláusulas 7.2 a 7.15 abaixo, a Incorporadora será responsável, perante qualquer terceiro, pelo desenvolvimento, aprovação, incorporação e construção do Empreendimento Alvo, na qual figure como incorporadora bem como pelas obrigações e responsabilidades que possam advir de tais atividades, incluindo, mas não se limitando a elaboração e aprovação dos projetos legais e técnicos aplicáveis, obtenção de todas as licenças e alvarás do Empreendimento Alvo, gerenciamento e fiscalização da execução das obras do Empreendimento Alvo, promoção, vendas e entrega tempestiva das Unidades Autônomas aos respectivos adquirentes.

7.1.1. Ausência de Solidariedade. Adicionalmente, todas as obrigações e responsabilidades, independentemente de sua espécie ou natureza, diretas ou indiretas, decorrentes do desenvolvimento, aprovação, incorporação, construção e comercialização do Empreendimento Alvo, incluindo eventuais atrasos, vícios ou defeitos, serão suportadas, exclusivamente, pela Incorporadora, não acarretando à Securitizadora qualquer solidariedade, subsidiariedade e/ou sucessão, observado ainda que a celebração do presente instrumento não deverá ser interpretada como participação da Securitizadora na atividade de desenvolvimento, aprovação, incorporação, construção e comercialização do Empreendimento Alvo.

7.1.2. Obrigações da Incorporadora e da Garantidora. A Incorporadora e a Garantidora deverão (i) isentar a Securitizadora de qualquer responsabilidade ligada ao(s) respectivos Imóvel(is) e/ou ao Empreendimento Alvo e/ou às respectivas Unidades Autônomas, inclusive, mas não limitado a, com relação a seu desenvolvimento, construção, conclusão e comercialização; (ii) responder isoladamente, em qualquer âmbito, incluindo, mas não limitado a, comercial, civil, consumerista, administrativa, fiscal, trabalhista, regulamentar, ambiental e/ou previdenciária, por todos os seus atos e/ou de terceiros relacionados ao item (i) acima, conforme previsto neste instrumento; e (iii) responder pela solidez e segurança das obras, nos termos da Cláusula 7.3 abaixo.

7.2. Construção. A Incorporadora, pessoalmente, em conjunto com a Garantidora, se declara responsável perante a Securitizadora e os futuros adquirentes das Unidades Autônomas e/ou quaisquer outros terceiros, em relação às obras de construção do Empreendimento Alvo, incluindo a qualidade e solidez destas, de modo que se obriga a conduzir, ou fazer com que terceiros conduzam, a edificação a bom termo, de acordo com (i) memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, a ser registrado nas matrículas dos Imóveis; (ii) projeto de construção a ser desenvolvido e elaborado pela Emitente e pela Garantidora, para fins de aprovação perante o poder público (“Projeto”); e (iii) estudo de viabilidade disposto no **Anexo V** ao presente instrumento.

7.2.1. Contratação de Terceiros - Construção. A Incorporadora poderá, observados os termos e condições deste instrumento, contratar terceiros de sua livre escolha, desde que sejam empresas idôneas e de reputação ilibada, para a prestação de todos os serviços

relacionados às obras de construção do Empreendimento Alvo, sendo que caso a execução das obras seja realizada diretamente por terceiros contratados pela Incorporadora, esta permanecerá pessoalmente responsável por todas as obrigações frente a quaisquer terceiros vinculados ao presente negócio e/ou ao Empreendimento Alvo, em especial frente à Securitizadora e aos órgãos públicos.

7.2.2. Responsabilidade Sobre as Aprovações. Na qualidade de responsável pelo Empreendimento Alvo, caberá à Incorporadora, a responsabilidade sobre o Empreendimento Alvo junto aos órgãos públicos e a quaisquer terceiros, inclusive, mas não se limitando à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”) e auto de conclusão de obras do Empreendimento Alvo (“Habite-se”).

7.2.3. Métodos Utilizados. A Incorporadora será responsável integralmente pelas atividades relacionadas ao Empreendimento Alvo e disciplinadas neste instrumento, bem como pela organização dos trabalhos e a provisão dos equipamentos e demais recursos necessários à execução das obras do Empreendimento Alvo, observada a legislação aplicável, ainda que tais atividades e trabalhos sejam prestados por terceiros.

7.2.4. Direção Geral. A direção geral das obras de construção do Empreendimento Alvo caberá a um profissional designado pela Incorporadora, ou por construtora por ela contratada, devidamente habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (“CREA”) competente, na forma da legislação vigente. A Incorporadora compromete-se ainda a fazer com que a construtora por ela contratada inscreva, perante o CREA, a responsabilidade técnica das obras do Empreendimento Alvo.

7.3. Responsabilidade pela Solidez e Segurança. A Incorporadora será responsável, em conjunto com a Garantidora na qualidade de avalista, perante a Securitizadora, pela segurança e solidez das referidas obras, nos termos do artigo 618 do Código Civil, independentemente de culpa de qualquer terceiro subcontratado para exercício de atividades ou prestação de serviços relacionados à construção do Empreendimento Alvo, inclusive, mas não se limitando, por todos e quaisquer impostos, taxas, contribuições, tributos, honorários e/ou demais encargos referentes às obras de construção do Empreendimento Alvo.

7.3.1. Vícios Redibitórios. Após a entrega e o recebimento das obras, a Incorporadora responderá pessoal e diretamente pelos vícios redibitórios do Empreendimento Alvo, nos termos e limites da legislação aplicável, devendo, tanto a Incorporadora quanto a própria Garantidora, sempre isentar a Securitizadora de quaisquer responsabilidades que sejam a eles imputadas com relação ao Empreendimento, inclusive, mas não se limitando, àquelas de natureza ambiental, fiscal, cível, consumerista, previdenciária, criminal e trabalhista provenientes da relação entre a Incorporadora e os futuros adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo e/ou quaisquer outros terceiros.

7.4. Custos e Despesas da Construção. O Empreendimento Alvo será integralmente custeados pela Incorporadora, com recursos próprios ou decorrentes de tomada de crédito, sendo a Incorporadora a responsável principal (a) pelo pagamento da totalidade dos custos e despesas diretas e indiretas relativas (a.i) à incorporação do Empreendimento Alvo; (a.ii) à integral execução das obras e construção do Empreendimento Alvo, inclusive, todos os materiais, equipamentos e serviços necessários à construção do Empreendimento Alvo; (a.iii) aos serviços de publicidade do o Empreendimento Alvo; (a.iv) à gestão imobiliária e financeira do Empreendimento Alvo; e (a.v) às despesas, tributos e tarifas incidentes sobre os respectivos

Imóveis, incluindo, mas não se limitando ao pagamento do IPTU, despesas de manutenção e segurança dos Imóveis, mesmo que as obras do Empreendimento Alvo sejam executadas por empresa(s) contratada(s) pela Incorporadora, sendo que estas últimas, em hipótese alguma, terão funcionários e/ou empregados.

7.4.1. Faturamento. Todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às contratações de materiais ou serviços inerentes à construção do Empreendimento Alvo serão emitidas em nome, e sob responsabilidade principal e direta da Incorporadora, cabendo a esta última a exclusiva responsabilidade pela realização dos pagamentos.

7.4.2. Controle, administração e solicitação de pagamentos. O controle, a administração e a solicitação de pagamentos relativos à construção do Empreendimento Alvo ficarão a cargo da Incorporadora.

7.5. Responsabilidade Global pelas Obras. A Incorporadora se obriga diretamente, na qualidade de responsável principal, por todas as obrigações relacionadas à execução das obras do Empreendimento Alvo, as quais serão realizadas de acordo com os projetos, cronograma físico e demais documentos técnicos aqui previstos e aplicáveis ao Empreendimento Alvo, observados, ainda, os prazos e as condições estabelecidos neste instrumento, sem prejuízo das responsabilidades e obrigações assumidas pela Incorporadora neste instrumento e nos demais documentos relacionados à Operação de Securitização.

7.6. Declarações da Incorporadora em relação à Construção. A Incorporadora declara que:

(i) apresenta-se em plena condição técnica e legal para a realização, direta ou indiretamente, das atividades pelas quais ora se obriga, estando apta à execução das obras do Empreendimento Alvo;

(ii) aceita integralmente a responsabilidade, pessoal e principal, pela qualidade final de todas as atividades relacionadas à construção das obras do Empreendimento Alvo, ainda que não seja a responsável pela consecução direta das obras de construção do Empreendimento Alvo;

(iii) no limite das possibilidades inerentes ao estado dos Imóveis ou do estágio dos seus reconhecimentos, em condições mercadológicas normais, está ciente das condições básicas que possam, direta ou indiretamente, influenciar no cumprimento da execução das obras do Empreendimento Alvo, tais como: natureza e condições dos terrenos, espaços para a implantação de instalações provisórias, vias de acesso, dentre outras; e

(iv) os eventuais passivos e/ou contingências existentes não comprometem, ao juízo e no melhor conhecimento da Incorporadora, o regular desenvolvimento do Empreendimento, tendo sido realizada diligentemente a auditoria em relação ao Empreendimento, dos Imóveis e dos antecessores na cadeia dominial dos Imóveis, auditoria esta que foi apresentada à Securitizadora, não tendo sido verificada qualquer situação que possa impedir ou comprometer, de modo significativo, o regular desenvolvimento do Empreendimento Alvo.

7.7. Boas Práticas de Engenharia. A Incorporadora garante que todas as atividades relativas à construção das obras do Empreendimento Alvo serão realizadas com o emprego de mão de obra

capacitada e habilitada. As execuções das construções serão administradas pela Incorporadora, cabendo a ela indicar os fornecedores de mão de obra, serviços, máquinas, equipamentos e materiais a serem, então, contratados diretamente pela Incorporadora. É papel e atribuição da Incorporadora zelar para que os fornecedores utilizem as melhores técnicas disponíveis, bem como para que sejam observados, quanto aos métodos e padrões relacionados às obras, aqueles recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e respeitadas as demais normas técnicas aplicáveis, as boas práticas de engenharia e mercado e as determinações das autoridades públicas competentes. A Incorporadora garante, ainda, que os materiais a serem aplicados durante a execução das obras serão os indicados no Projeto, nos projetos executivos, memorial descritivo de acabamentos anexado aos instrumentos de comercialização de Unidades Autônomas e no memorial da incorporação a ser registrado nas matrículas dos respectivos Imóveis, ou outros de qualidade equivalente ou cuja substituição seja tecnicamente justificável, sem que tal substituição, se for o caso, prejudique a qualidade de entrega das Unidades Autônomas da forma acordada.

7.8. Contratação da Mão de Obra. A mão de obra para os serviços de construção, incluindo engenheiros, mestres, encarregados, apontadores e outros poderá ser fornecida por empresas selecionadas, indicadas e contratadas pela Incorporadora, permanecendo a Incorporadora sempre como a principal responsável por tais serviços, não sendo permitida a contratação de pessoas físicas diretamente em nome da Incorporadora, salvo se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme anuência prévia a ser obtida junto aos titulares dos CRI.

7.9. Constituição do Patrimônio de Afetação. A Incorporadora deverá constituir o regime de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias do Empreendimento Alvo, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Patrimônio de Afetação"), em até 180 (cento e oitenta) dias após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula dos Imóveis do Empreendimento, devendo ser enviada cópia digital da matrícula atualizada em até 05 (cinco) dias do seu registro/averbação à Securitizadora.

7.10. Conclusão das Obras. A Incorporadora se obriga a realizar a conclusão das obras do Empreendimento Alvo no prazo previsto nos compromissos de compra e venda de unidade autônoma do Empreendimento, observado eventual prorrogação de até 180 (cento e oitenta dias), o qual não poderá ser superior a 40 (quarenta) meses contados da Data de Lançamento do Empreendimento ("Data de Conclusão das Obras"), ressalvados os casos fortuitos ou de força maior ou atribuíveis exclusivamente à morosidade de entes públicos. Entende-se por conclusão das obras do Empreendimento Alvo a ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 7.10.1 abaixo. Entende-se por "Data de Lançamento" a data em que for realizado o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

7.10.1. Eventos de Conclusão das Obras. As obras de construção do Empreendimento Alvo serão consideradas concluídas nas datas de obtenção do correspondente Habite-se e AVCB, integral e definitivo, para a totalidade do Empreendimento Alvo, de acordo com as características descritas neste instrumento, nos estudos de viabilidade e nos projetos aprovados junto à municipalidade competente. Caso o Empreendimento Alvo possua diferentes fases, os eventos de conclusão das obras serão verificados isoladamente com relação a cada uma das fases, mediante obtenção de Habite-se e AVCB parciais que englobem a totalidade da respectiva fase.

7.10.2. Averbação de Construção. A Incorporadora obriga-se a obter perante a circunscrição imobiliária competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias após expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo, a averbação da construção realizada, bem como o registro da instituição e especificação do condomínio edilício correspondente, na forma da lei, suportando todos os custos daí decorrentes, podendo este prazo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias na hipótese de a Incorporadora comprovar a realização de melhores esforços para tanto.

7.10.2.1. Prorrogação do Prazo Para Averbação de Construção. O prazo definido na Cláusula 7.10.2 acima, será prorrogado em caso de exigência do cartório de registro de imóveis competente, pelo prazo necessário para cumprimento da exigência formulada pelo referido cartório, desde que a Incorporadora comprove estar envidando seus melhores esforços para responder à exigência dentro de prazo razoável e seja comprovada a diligência da Incorporadora e, ainda, que todos os documentos essenciais tenham sido apresentados ao mencionado cartório.

7.11. Contratação de Terceiros. Todos os contratos com terceiros, inclusive aqueles relacionados à construção do Empreendimento Alvo, de corretagem, de publicidade, entre outros, serão sempre celebrados entre a Incorporadora e esses terceiros, sem qualquer responsabilidade, interferência e/ou participação da Securitizadora.

7.12. Aceitação Definitiva da Obra e Responsabilidade Pós Entrega das Obras. A aceitação definitiva das obras será formalizada mediante termos especiais firmados entre a Incorporadora e os adquirentes das Unidades Autônomas, tanto em relação às respectivas Unidades Autônomas quanto em relação às áreas comuns. Sem prejuízo e, na hipótese de quaisquer alegações dos adquirentes das Unidades Autônomas, a Incorporadora e a Garantidora se comprometem a manter a Securitizadora indene a qualquer ônus, participação ou coparticipação, direta ou indireta, em danos ou prejuízos devidos a falhas, deficiências ou impropriedades de ordem técnica, referentes aos serviços prestados, verificadas em instalações ou serviços executados pela Incorporadora e/ou por terceiros sob sua contratação.

7.13. Direito de Acompanhar as Obras. À Securitizadora, é assegurado o direito de acompanhar o desenvolvimento dos projetos, e da incorporação e a execução das obras do Empreendimento Alvo, por meio de prestadores de serviço indicados pela Securitizadora e/ou através de fiscalizadora a ser por eles contratada, os quais não poderão ser impedidos de exercer sua função, desde que não atrapalhem o bom e regular andamento das obras do Empreendimento Alvo e que tal acompanhamento não represente risco aos representantes da Securitizadora ou aos terceiros envolvidos nas obras do Empreendimento Alvo. Para tanto, o acompanhamento das obras será feito impreterivelmente na presença de representante da Incorporadora, em data e horário previamente acordados com elas. Nessas ocasiões deverão ser apresentados, também, todos os documentos atualizados necessários ao acompanhamento das obras, tais como, mas não limitados a projetos executivos, cronograma físico financeiro, laudos de inspeção, cópias dos contratos e cópias das apólices de seguro das obras, relatório de andamento das obras, entre outros documentos que venham a ser previamente comunicados à Incorporadora.

7.13.1. Agente de Monitoramento. A Securitizadora realizará o acompanhamento das obras exclusivamente por agente de monitoramento, contratado pela Incorporadora e previamente autorizado conforme prestadores a seguir listados, que poderão cumular no escopo da sua atuação as atividades de execução de obra e monitoramento: (i) Monitore;

(ii) Axis; e (iii) Maximus ("Prestadores Autorizados" ou "Agente de Monitoramento"). Na hipótese de ser necessária a substituição do prestador contratado, por não atendimento do escopo pretendido, a alteração deverá ser realizada para contratação de outro Prestador Autorizado ou, se pretendida a contratação de outro prestador, este deverá ser previamente aprovado formalmente pela Securitizadora, conforme anuência prévia a ser obtida junto aos titulares dos CRI.

7.14. Isenção de Responsabilidade. O acompanhamento das obras pela Securitizadora, realizado exclusivamente mediante laudo elaborado pelo Agente de Monitoramento, não eximirá a Garantidora e/ou a Incorporadora de quaisquer de suas responsabilidades, bem como não configurará qualquer tipo de solidariedade entre a Securitizadora e a Garantidora e/ou a Incorporadora.

7.15. Aprovação Prévia da Securitizadora. As Partes acordam que sempre dependerá de aprovação prévia por escrito da Securitizadora, após deliberação dos titulares de CRI em sede de assembleia, qualquer alteração no memorial de incorporação que tenha como finalidade transferir a responsabilidade pela incorporação do Empreendimento Alvo da Incorporadora para qualquer terceiro.

7.16. Comercialização das Unidades Autônomas. Para a comercialização das unidades autônomas do Empreendimento, a Incorporadora deverá: (i) utilizar minuta de compromisso de venda e compra de unidade autônoma em que conste cláusulas a respeito da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios à Securitizadora; (ii) adotar como forma de pagamento, exclusivamente, a utilização de boletos que indiquem a Conta Centralizadora para o recebimento dos recursos; e (iii) praticar, na comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, os preços constantes da tabela de vendas cujos valores serão atualizados mensalmente pelo IPCA ou INCC, a ser definida na Data de Lançamento pela Incorporadora ("Tabela de Vendas"). Os dados estimados da Tabela de Vendas constam do Estudo de Viabilidade, na forma do **Anexo V** deste instrumento. A Tabela de Vendas contemplará o valor nominal de venda por unidade autônoma do Empreendimento. Na medida em que as condições de pagamento variam para cada negociação de unidade autônoma, a Emitente deverá preservar o valor da venda de cada unidade autônoma, de forma que o valor de venda efetivamente negociado seja equivalente ao valor da Tabela de Vendas sempre a valor presente, mediante a aplicação de uma taxa de desconto equivalente a taxa Selic vigente no mês ("VPL")

7.16.1. Política de Descontos. Fica desde já aprovado pelas Partes que a Incorporadora, na comercialização das Unidades Autônomas, poderá, independentemente de qualquer consulta à Securitizadora, conceder descontos de até 5% (cinco por cento) sobre o VPL da Tabela de Vendas ("Desconto Máximo"), ressalvado e observado o disposto na Cláusula 7.16.2 deste instrumento.

7.16.2. Desconto Médio Praticado. A Emitente e a Securitizadora, poderão, conjuntamente, revisar o valor do Desconto Máximo a ser concedido. Com base nas informações enviadas mensalmente pela Incorporadora à Securitizadora, as Partes apurarão o percentual médio dos descontos praticados nas vendas do mês de competência ("Desconto Médio Praticado"). Caso o Desconto Médio Praticado seja inferior ao Desconto Máximo, ficará facultado à Emitente majorar o percentual do Desconto Máximo no mês em curso, de modo a que, no cômputo geral e na média de comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento, considerando todo o período de vendas até então praticado, o desconto praticado não seja maior do que o Desconto Máximo.

7.17. Manutenção dos Imóveis. As Partes acordam expressamente que a Incorporadora será a única e exclusiva responsável por manter os respectivos Imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando a hipotecas, alienação fiduciária, penhoras, arrestos, ações pessoais ou reipersecutórias, exceto pela alienação fiduciária a ser outorgada no âmbito da operação de securitização, a fim de assegurar o pagamento, pela Incorporadora, dos respectivos Créditos Imobiliários.

7.18. Dever de Informação. A Incorporadora deverá suprir o Agente de Medição e o Agente de Monitoramento com todas as informações necessárias, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês subsequente, para que estes enviem mensalmente à Securitizadora, até o 20º (vigésimo) Dia Útil do respectivo mês, os relatórios relativos à evolução física das obras, relatórios e documentos relativos às vendas das Unidades Autônomas, balancetes mensais da Incorporadora, informações relativas a vendas e/ou distratos e extratos bancários, registrando todas as movimentações da Incorporadora, e a Garantidora deverá enviar anualmente, em até 10 (dez) dias contados da data de divulgação ao mercado, seu balanço auditado, sob pena de ser caracterizado um Evento de Inadimplemento destas Notas Comerciais, que somente será aplicável desde que tal descumprimento não seja remediado pela Garantidora e/ou pela Incorporadora em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação nesse sentido.

7.18.1. A Incorporadora irá disponibilizar ao Agente de Monitoramento todas as informações referentes às vendas e recebíveis, para o acompanhamento de dados dos contratos e controle de cobrança do Empreendimento, bem como fornecer os extratos bancários ("Espelho de Vendas").

7.18.3. Espelho de Vendas: As Partes concordam que a Incorporadora deverá atualizar o Espelho de Vendas, após a formalização das vendas das unidades do Empreendimento, com dados que reflitam todos os detalhes sobre todos os Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, valores, partes, datas e condições das vendas, bem como boletos, realização de baixas, emissão de boletos, e demais medidas de gestão dos Direitos Creditórios.

7.18.4. Para os fins do acima disposto, a Incorporadora deverá realizar a contratação do Agente de Monitoramento no prazo de até 30 (trinta) dias antes da Data de Lançamento do Empreendimento, e concluir o seu cadastro no sistema de Espelho de Vendas.

7.18.5. Os dados referentes a cada Direito Creditório devem ser inseridos no Espelho de Vendas em, até, 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração do respectivo contrato de venda e compra.

7.18.6. Fica estabelecido e assegurado sigilo quanto às informações que a Securitizadora venha a ter conhecimento da Incorporadora em razão da alimentação do Espelho de Vendas, diretamente por si, por seus empregados/prestadores de serviços e/ou por seus prepostos em virtude deste instrumento ou de qualquer outro relacionados às Obrigações Garantidas, sendo vedada a reprodução e divulgação, obrigando-se a Securitizadora a manter todas as informações sempre protegidas nos termos aqui previstas, observado que não serão consideradas como confidenciais as informações obtidas por meio de terceiros (não compreendendo os empregados/prestadores de serviços da Securitizadora e/ou por seus prepostos que tenham relação com este

instrumento ou qualquer outro relacionado às Obrigações Garantidas), bem como notícias ou internet e/ou pesquisas e análises de mercado.

7.18.7. A Securitizadora deverá observar os termos de confidencialidade aqui previstos durante toda a vigência do presente instrumento.

7.18.8. A Emitente se obriga a zelar pela correta inserção de informações a ser feita pelo Agente de Monitoramento nos sistemas informatizados de controle de carteiras da Securitizadora. Entende-se (mas sem limitação) por "inserção correta de informações", o registro de eventos, tais como: cadastramento de novos compromissos de compra e venda, distratos, renegociações, toda e qualquer alteração de fluxo financeiro de um recebível, emissão de cobrança, baixa de pagamentos, quitações, cessão de direitos, alterações cadastrais, dentre outras informações referentes aos Direitos Creditórios.

7.18.9. Adicionalmente, a Emitente deverá apresentar à Securitizadora evidência do registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, pelo Cartório de Registro Imóveis competente, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da obtenção de referido registro.

CLÁUSULA VIII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DAS PARTES

8.1. Obrigações Gerais: Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais 2ª Emissão não for integralmente pago, a Emitente e a Garantidora obrigam-se, ainda, a:

- a) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro, emissão, utilização e movimentação das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI na B3, CVM, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; e (b) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como agente fiduciário, custodiante, banco liquidante e escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário;
- b) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, bem como apresentar anualmente, até o último dia útil do mês de março, cópia das demonstrações financeiras e balanço social referentes ao ano encerrado, conforme aplicável;
- c) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- d) contratar seguro (i) de responsabilidade civil no âmbito da realização das obras do Empreendimento Alvo; e (ii) o seguro patrimonial após a finalização das obras do Empreendimento Alvo com a emissão do "Habite-se", e com cobertura do montante necessário para a reconstrução do imóvel e a reposição do mesmo no estado anterior ao

sinistro, bem como endossá-la à Securitizadora no prazo estabelecido no Instrumento de Alienação Fiduciária dos Imóveis, sendo certo que referidos seguros deverão ser contratados junto a qualquer seguradora elencada no item 9.5.1 do Instrumento de Repactuação, no prazo de até 30 (trinta) dias antes do início das obras do Empreendimento Alvo;

e) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais 2ª Emissão, as declarações e garantias apresentadas em relação à presente Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, no que for aplicável;

f) a Emitente e a Garantidora, em relação às obras de construção do Empreendimento Alvo, serão responsáveis perante a Securitizadora e titulares de CRI (i) pela segurança e solidez de referidas obras, nos termos do artigo 618 do Código Civil, independentemente de culpa de qualquer terceiro subcontratado para exercício de atividades ou prestação de serviços relacionados à construção do Empreendimento Alvo, inclusive, mas não se limitando, por todos e quaisquer impostos, taxas, contribuições, tributos, honorários e/ou demais encargos referentes às obras de construção do Empreendimento Alvo; (ii) após entrega e recebimento das obras, pelos vícios redibitórios do Empreendimento Alvo, nos termos e limites da legislação aplicável, devendo isentarem a Securitizadora, os titulares de CRI, os futuros adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo e/ou quaisquer outros terceiros de quaisquer responsabilidades que sejam a eles imputadas, inclusive, mas não se limitando, àquelas de natureza ambiental, fiscal, cível, consumerista, previdenciária, criminal e trabalhista;

g) cumprir, e fazer com que qualquer das Afiliadas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos pela Emitente ou para os quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e em ambos os casos desde que não gere um Efeito Adverso Relevante;

h) observar a legislação ambiental, trabalhista e previdenciária vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil;

i) cumprir e fazer com que suas Afiliadas, controladora, coligadas, diretores e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados cumpram as Leis Anticorrupção, devendo: (i) se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (ii) abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício da Emitente e/ou Afiliadas, diretores, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados exclusivo ou não, conforme o caso; e (iii) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas

citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento da sua ocorrência, à Securitizadora;

j) manter, assim como suas Afiliadas, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e em ambos os casos desde que não gere um Efeito Adverso Relevante;

k) obter e, se for o caso, manter, e fazer com que suas Afiliadas mantenham, sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;

l) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, estas Notas Comerciais 2ª Emissão e com os demais documentos relacionados aos CRI de que seja parte;

m) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis à Emissão e à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à Lei das Sociedades por Ações, à Lei nº 14.430/22 e à Resolução CVM 60, que lhe forem aplicáveis;

n) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes destas Notas Comerciais 2ª Emissão ou dos demais documentos relacionados aos CRI de que seja parte ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial possa afetar a capacidade de cumprir suas obrigações previstas nestas Notas Comerciais 2ª Emissão ou no respectivo documento da operação, deverá informar tal acontecimento à Securitizadora em até 02 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência;

o) caso a Emitente seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial destas Notas Comerciais 2ª Emissão, tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal;

p) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente e/ou a ela atribuída nestas Notas Comerciais 2ª Emissão ou nos documentos relacionados aos CRI;

q) manter participação societária ou controle na Emitente até que comprovada, pela Garantidora, a integral utilização dos recursos destinados à Incorporadora para alocação no Empreendimento Alvo;

r) adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social;

s) tratar todas as informações recebidas no âmbito deste Termo, sejam tais informações consideradas informações confidenciais ou não, em observância à legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de

Proteção de Dados Pessoais - LGPD), sob pena de apuração de eventuais perdas e danos e da aplicação das sanções cabíveis pelos órgãos competentes. O tratamento das informações e dados pessoais de terceiros recebidos deverá se dar unicamente em observância à finalidade no negócio jurídico ora entabulado, não podendo as Partes transferirem e/ou compartilharem com outros terceiros, as informações/dados pessoais recebidos em razão do presente Termo, a menos que seja para o devido cumprimento de suas obrigações legais ou contratuais;

- t) cumprir as normas técnicas e de segurança aplicáveis ao Empreendimento Alvo;
- u) a Garantidora encaminhará anualmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias da data de divulgação ao mercado, cópia de suas informações financeiras, o que inclui, mas não se limita ao balanço patrimonial auditado, demonstrações de resultado do exercício encerrado e posição de endividamento;
- v) cumprir as obrigações a elas atribuídas no Instrumento de Repactuação, em especial, mas não se limitando, as Cláusulas Segunda, Terceira e Quarta de tal instrumento;
- gg) a Incorporadora se obriga a aumentar o seu capital social para a aquisição dos terrenos referente ao Imóvel Consolação 2, Imóvel Consolação 3 e Novo Imóvel, em proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de cada terreno, acrescido dos custos de cartório e impostos incidentes sobre cada aquisição, totalizando o montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), eventos que deverão ocorrer até a data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, de forma proporcional ao valor de cada terreno, a ser comprovado por meio do envio pela Incorporadora à Securitizadora dos seguintes documentos: (i) apresentação, em até 2 (dois) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Emissão, da Ata de Reunião de Sócios aprovando o aumento de capital no montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); e (iii) apresentação, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, do instrumento de Alteração do Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial competente, atestando a subscrição e integralização da respectiva parcela do aumento do seu capital social, de forma proporcional ao valor de cada terreno;
- w) a Incorporadora se obriga a não realizar qualquer redução do seu capital social, seja antes ou depois dos aumentos do capital social previstos na Cláusula "w" acima; e
- x) a Incorporadora deverá apresentar à Securitizadora balancete patrimonial, em periodicidade trimestral, assinado por contador devidamente habilitado, para acompanhamento do cumprimento das obrigações de aumento de capital social prevista na alínea "gg" acima, bem como da vedação de qualquer redução do capital social da Incorporadora prevista na alínea "w" acima.

8.1.1. Para os fins deste instrumento "Efeito Adverso Relevante" significa um efeito adverso relevante (a) na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Emitente, nos seus negócios, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (b) no pontual cumprimento das obrigações assumidas perante a Securitizadora nos termos dos Documentos da Operação; e/ou (c) nos seus poderes ou

capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

8.2. Da Obrigação de Indenizar das Partes: Cada uma das Partes se obriga ("Parte(s) Indenizadora(s)") a responder, indenizar, isentar e manter indene a outra Parte, bem como seus quotistas/acionistas, executivos, administradores, gestores, empregados, representantes legais e/ou suas eventuais Afiliadas ("Parte(s) Indenizada(s) Geral (is)") de quaisquer perdas, passivos, danos, condenações, sentenças ou decisões irrecorríveis na esfera administrativa, judicial ou arbitral, prejuízos, contingências, custos, despesas, depósitos e custas judiciais e honorários advocatícios de qualquer natureza, inclusive de natureza cível, administrativa, ambiental, regulatória, criminal, fiscal e trabalhista, que tenham sido sofridos, pagos ou incorridos pela Parte Indenizada Geral, excluídos os lucros cessantes ("Perda(s)"), mesmo na hipótese de a Perda ser reclamada posteriormente a esta data, decorrentes de:

- a) qualquer descumprimento de qualquer obrigação ou compromisso contido neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; e/ou
- b) violação, incompletude, falsidade, imprecisão, inexatidão e/ou omissão de quaisquer declarações ou garantias prestadas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação.

8.2.1. Obrigação de Indenizar da Emitente: adicionalmente ao quanto assumido pelas Partes no item acima, a Emitente, se e quando na qualidade de Parte Indenizadora, se obriga a responder, indenizar, isentar e manter indene a Securitizadora e os titulares dos CRI, bem como seus executivos, administradores, gestores, empregados, representantes legais e/ou eventuais Afiliadas ("Partes Indenizadas CRI" doravante mencionadas em conjunto com as Partes Indenizadas Gerais simplesmente como "Parte(s) Indenizada(s)"), de quaisquer Perdas, resultantes de atos, omissivos ou comissivos, por esta praticados com dolo ou culpa e decorrentes de:

- (i) perda ou restrição da propriedade/titularidade, de forma parcial ou total, das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, em virtude de decisão administrativa definitiva, e em última instância administrativa, ou decisão judicial transitada em julgado ou, ainda, decisão arbitral definitiva, que atribuir a propriedade de tais Unidades Autônomas, de forma parcial ou total, a terceiros, inclusive em caso de execução de garantia que venha a ser constituída em favor de instituição financeira financiadora das obras do Empreendimento Alvo, com exceção às hipóteses legais de desapropriação dos Imóveis Garantidora;
- (ii) qualquer tipo de inadimplemento dos CRI; e/ou
- (iii) qualquer fato, ato, evento, erro, ação, omissão e/ou circunstância diretamente relacionados a este Termo de Emissão e seus Anexos, à Emitente, à Garantidora, ao Empreendimento Alvo e/ou suas Unidades Autônomas, inclusive em relação ao seu desenvolvimento, construção e comercialização, de conhecimento ou não da Emitente e da Garantidora;

8.2.2. Demanda. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito à indenização, como resultado de uma possível Perda nos termos dos itens as Cláusulas 8.2 e 8.2.1 acima ("Demanda"), a Parte Indenizadora e a respectiva Parte Indenizada deverão enviar seus

melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese em que a Perda não possa ser evitada e houver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos no item 8.2.5 abaixo, sem prejuízo do pagamento de qualquer Perda que não seja originada por uma Demanda.

8.2.3. Notificação sobre a Demanda. Caso qualquer uma das Partes e/ou uma Parte Indenizada venha a tomar conhecimento de qualquer Demanda, deverá referida Parte e/ou Parte Indenizada notificar a Parte Indenizadora, no prazo de até 5 (cinco) dias ou até decorrido não mais do que 1/3 (um terço) do prazo para apresentação de defesa ou resposta, o que ocorrer primeiro, a respeito de qualquer comunicação, notificação, citação ou intimação sobre qualquer fato, ação ou medida judicial ou extrajudicial que a Parte e/ou Parte Indenizada tenha recebido, incluindo na referida notificação (i) uma cópia do documento recebido, bem como de todos os documentos relacionados à Demanda em posse da Parte que enviou a notificação; e (ii) esclarecimentos sobre as causas da Demanda, se souber, e seu conteúdo ("Notificação de Demanda"), sendo certo que a ausência de referida Notificação de Demanda eximirá a Parte Indenizadora do seu dever de indenizar nos termos deste Acordo.

8.2.4. Defesa da Demanda. A Parte Indenizadora conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua confiança ("Defesa"). Nessa hipótese, a Parte Indenizadora, caso não conste do polo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do polo passivo, se possível, a Parte Indenizadora deverá intervir no processo como assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo e/ou por denunciar a Parte Indenizadora à lide, se possível.

8.2.5. Eliminação de Prejuízo. Caso a Parte Indenizadora não tome as devidas providências tempestivamente (por exemplo, dentro do prazo estabelecido por lei ou pela Demanda), a Parte Indenizada fica desde já autorizada a efetuar o pagamento da referida Demanda, e a Parte Indenizadora, por sua vez, deverá reembolsar a Parte Indenizada, na conta corrente por ela indicada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Parte Indenizada à Parte Indenizadora, informando e comprovando o montante indenizável, que será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, ou, na ausência de tal substituição, outro índice que venha a ser acordado por escrito entre as Partes, desde a data de seu respectivo desembolso pela Parte Indenizada até a data de seu efetivo reembolso integral pela Parte Indenizadora.

8.2.6. Acompanhamento da Defesa pela Parte Indenizada. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, ao seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico, além daquele(s) nomeado(s) pela Parte Indenizadora para acompanhar a Defesa.

8.2.7. Do Produto de Eventual desapropriação do Empreendimento Alvo. Caso ocorra qualquer hipótese legal de desapropriação do Empreendimento Alvo, a Emitente desde já reconhece e concorda que os titulares dos CRI farão jus ao recebimento prioritário da eventual indenização a ser paga pelo ente expropriante até o limite do investimento realizado, sendo que eventual saldo será de exclusiva titularidade da Emitente.

8.2.8. Responsabilidade pelos Custos. A Parte Indenizadora permanecerá responsável pelas Perdas incorridas pela Parte Indenizada na Defesa e/ou por qualquer pagamento diretamente relacionado à Demanda e comprovadamente efetuado pela Parte Indenizada, nos termos deste Termo de Emissão.

8.2.9. Notificação de Cobrança. Em qualquer hipótese, assim que tiver tomado conhecimento a respeito de qualquer obrigação exequível em decorrência de uma Demanda sobre a qual não caiba mais defesa ou outra medida, judicial ou administrativa, independentemente do motivo, a Parte Indenizada notificará por escrito a Parte Indenizadora ("Notificação de Cobrança") para o pagamento da cobrança no prazo descrito no item abaixo, informando o seu valor e demais informações aplicáveis.

8.2.10. Pagamento de Perdas Decorrentes de Demanda. Todas as Perdas diretamente decorrentes de uma Demanda, sofridas, pagas e/ou incorridas pela Parte Indenizada serão pagas pela Parte Indenizadora à Parte Indenizada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação pela Parte Indenizada à Parte Indenizadora sobre qualquer sentença, decisão ou despacho judicial, de decisão administrativa, de sentença ou decisão de qualquer tribunal arbitral ou, ainda, de notificação, cobrança ou reivindicação legítima de terceiros e/ou da entrega de Notificação de Cobrança, mas, em qualquer hipótese, após a entrega de notificação pela Parte Indenizada à Parte Indenizadora informando-a sobre a Perda, apresentando o comprovante de desembolso e solicitando o pagamento da indenização.

8.2.11. Atualização da Perda. O valor da Perda a ser pago à Parte Indenizada será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, ou, na ausência de tal substituição, outro índice que venha a ser acordado por escrito entre as Partes, desde a data de seu respectivo desembolso pela Parte Indenizada até a data de seu efetivo reembolso integral pela Parte Indenizadora.

8.2.12. Perda Não Decorrente de Demanda. Na hipótese de a Parte Indenizada incorrer em uma Perda que não seja decorrente de uma Demanda, a Parte Indenizada deverá permitir e colaborar para que a Parte Indenizadora adote as medidas cabíveis para eliminar ou mitigar a Perda, sempre que possível, e o pagamento da referida Perda deverá ser efetuado, pela Parte Indenizadora, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Parte Indenizada à Parte Indenizadora, informando e comprovando o montante indenizável, que será atualizado pela variação da inflação conforme IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, ou, na ausência de tal substituição, outro índice que venha a ser acordado por escrito entre as Partes, desde a data de seu respectivo desembolso pela Parte Indenizada até a data de seu efetivo reembolso integral pela Parte Indenizadora.

8.2.13. Multa e Correção. Caso o pagamento das Perdas previstas nos subitens acima ocorra após o prazo neles especificados, ao valor devido será acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês pro rata die, corrigidos principal, multa e juros pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, ou, na ausência de tal substituição, outro índice que venha a ser acordado por escrito entre as Partes, desde a data em que o pagamento da Perda deveria ter ocorrido até a data de seu efetivo pagamento pela Parte Indenizadora.

CLÁUSULA IX - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE

9.1. A Emitente declara e garante à Securitizadora, na data da assinatura deste Termo de Emissão, que:

- a) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- b) a celebração destas Notas Comerciais 2ª Emissão, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emitente seja parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente, exceto por aqueles já existentes na presente data e aqueles previstos nestas Notas Comerciais 2ª Emissão e nos documentos relacionados aos CRI; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- c) a celebração destas Notas Comerciais 2ª Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente;
- d) estas Notas Comerciais 2ª Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emitente, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48 da Lei 14.195/21;
- e) as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da Oferta dos CRI 2ª Série em relação à Emitente são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- f) a Emitente está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos pela Emitente ou para os quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e em ambos os casos desde que não gere um Efeito Adverso Relevante;
- g) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emitente, que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante;
- h) estas Notas Comerciais 2ª Emissão constituem, e cada documento a ser entregue nos termos do presente Termo de Emissão constituirão, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emitente, exequível de acordo com seus termos e condições, e tal obrigação não estão subordinadas a qualquer outra dívida da Emitente, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
- i) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos do presente Termo de Emissão, ou para a realização da Emissão;

- j) a Emitente está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos pela Emitente ou para os quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e em ambos os casos desde que não gere um Efeito Adverso Relevante;
- k) os representantes legais que assinam estas Notas Comerciais 2ª Emissão 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;
- l) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em prejuízo das Notas Comerciais 2ª Emissão;
- m) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emitente ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emitente, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e em ambos os casos desde que não gere um Efeito Adverso Relevante;
- n) os documentos e informações fornecidos pela Emitente à Securitizadora são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Notas Comerciais;
- o) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração;
- p) possui, assim como suas Afiliadas possuem, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Emitente, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e em ambos os casos desde que não gere um Efeito Adverso Relevante;
- q) inexistem, inclusive em relação às Afiliadas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que possa causar um impacto adverso relevante na Emitente; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente estas Notas Comerciais 2ª Emissão ou os demais documentos relacionados aos CRI;
- r) cumpre e faz com que suas Afiliadas, seus diretores, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados,

administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Emitente), cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (b) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Securitizadora;

s) a celebração do presente instrumento não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da nº Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor ("Código Tributário Nacional"), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor; e

t) as declarações e garantias previstas na Cláusula 6.2, 6.3 e 6.4 do Instrumento de Repactuação continuam integralmente verdadeiras, completas e corretas, sendo ratificadas por meio deste Termo de Emissão na presente data, observado que a Incorporadora e a Garantidora comprometem-se a notificar a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência.

CLÁUSULA X – DESPESAS

10.1. Não obstante as despesas identificadas neste Termo de Emissão e no Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão, que são de responsabilidade da Emitente, a Emitente será igualmente responsável pelas despesas ordinárias listadas abaixo e constantes no **Anexo IV** deste Termo de Emissão ("Despesas"), a serem pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, com recursos do Patrimônio Separado:

a) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI 2ª Série e aos CRI 2ª Série, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

b) remuneração adicional da Securitizadora no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela emissão dos CRI 2ª Série, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série;

c) taxa de administração adicional no valor de R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais) mensais pela gestão dos CRI 2ª Série, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série, observado o custo extra de uma taxa de administração mensal por cada série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta

deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série, e as demais no mesmo dia do primeiro pagamento dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI 2ª Série, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

d) nos casos de quaisquer aditamentos, assembleias ou renegociações estruturais dos documentos relacionados às Notas Comerciais 2ª Emissão ou aos CRI 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 Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) 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 ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; 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 pelo 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. Entende-se por renegociações estruturais das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

e) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação da CCI Adicional. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI Adicional na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI 2ª Série; e (ii) Custódia da CCI Adicional. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) anuais, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI Adicional, até a liquidação integral dos CRI 2ª Série e/ou baixa nas referidas CCI Adicional, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

f) remuneração do Escriturador: A título de escrituração das Notas Comerciais 2ª Emissão (sem liquidação), será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 5.500,00

(cinco mil e quinhentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI 2ª Série;

g) remuneração do Agente Fiduciário: (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste instrumento; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI 2ª Série, (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2023 e a segunda em 30 de janeiro de 2024 em relação aos CRI 2ª série, e as demais devidas a cada semestre acima, até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão. Em caso de resgate dos CRI da 1ª Série, a parcela do item "ii" acima relativa a remuneração da CRI 2ª Série será alterada passando para parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta reais), cujo valor anual corresponde a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), até o resgate total dos CRI 2ª Série. As parcelas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI Adicional e aos CRI 2ª Série decorrente da prestação dos serviços. Caso não haja integralização dos CRI 2ª Série e a Oferta seja cancelada, o valor descrito no item "i" será devido a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Emitente, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Emitente e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI 2ª Série ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emitente assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

h) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora/homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente, os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) 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 Emitente do respectivo "Relatório de Horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se

houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

i) 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 às Notas Comerciais 2ª Emissão ou 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;

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

k) 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 2ª Série, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

l) 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;

m) 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;

n) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

o) 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 às Notas Comerciais 2ª Emissão ou aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

p) 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;

- q) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados às Notas Comerciais ou aos CRI;
- r) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- s) despesas relativas aos contratos de assessoria financeira e jurídica;
- t) despesas referentes à contratação de instituição intermediária responsável pela distribuição dos CRI e despesas pela coordenação da Oferta;
- u) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- v) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- w) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- x) 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;
- y) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- z) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado, 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 Notas Comerciais 2ª Emissão 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;
- aa) 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 Notas Comerciais 2ª Emissão;
- bb) 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;

cc) 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 Notas Comerciais 2ª Emissão e cobrança dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

dd) 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 Notas Comerciais 2ª Emissão;

ee) 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 dos CRI 2ª Série;

ff) 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 dos CRI 2ª Série e/ou ao Patrimônio Separado;

gg) 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;

hh) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

ii) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;

jj) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

kk) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

ll) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

10.2. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude da administração das Notas Comerciais 2ª Emissão e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emitente conforme proposta a ser apresentada.

10.3. Eventuais custos suportados pela Securitizadora conforme itens 10.1. e 10.2., acima, com recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsados pela Emitente diretamente na Conta Centralizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos, ou descontados dos valores a serem depositados na Conta da Emitente.

10.4. Todos os valores referidos no item 10.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.5. Constituem despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos créditos imobiliários, inclusive as despesas referentes aos prestadores de serviços listados no item 10.1. acima e à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emitente através do Fundo de Despesas;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos créditos imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que não forem pagas pela Emitente, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI;

(iv) despesas acima, de responsabilidade da Emitente, que não forem pagas por esta, sem prejuízo de posterior reembolso;

(v) as despesas indicadas como de responsabilidade do Patrimônio Separado no Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão.

CLÁUSULA XI - DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

11.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos destas Notas Comerciais deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

Para a Emitente ou para a Garantidora:

GAFISA S.A.

Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição
São Paulo / SP

CEP 04543-900

At.: Edmar Prado Lopes Neto / Luciano Cardoso dos Santos

Telefone: (11) 3025-9000

Correio Eletrônico: eneto@gafisa.com.br / lcsantos@gafisa.com.br

Para a Securitizadora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Prof. Atilio Innocenti, 474, Conj 1009/1010 – Vila Nova Conceição

São Paulo - SP

CEP 04.538-001

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

11.2. Renúncia

11.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento da Emitente 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 Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Custos de Registro

11.3.1. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro deste Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

11.4. Lei Aplicável

11.4.1. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.5. Irrevogabilidade

11.5.1. Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Caso a integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão não ocorra no prazo de 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, o presente Termo de Emissão será rescindido, devendo a Securitizadora apresentar em até 05 (cinco) Dias Úteis os instrumentos que lhe forem exigíveis para referida rescisão. Nesta hipótese, ficará a Emitente obrigada a ressarcir quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora referentes à emissão da CCI Adicional e dos CRI 2ª Série.

11.5.2. Na hipótese prevista na Cláusula 11.5.1, acima, a Securitizadora no limite dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, deverá restituir aos respectivos titulares dos CRI 2ª Série a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI 2ª Série, acrescido da atualização monetária e dos juros remuneratórios dos CRI 2ª Série, calculado *pro rata temporis* deste a primeira data de integralização dos CRI 2ª Série até a data do resgate antecipado total

dos CRI 2ª Série, e demais juros e encargos moratórios, se aplicáveis, previstos no Termo de Securitização (“Valor de Restituição”), sem prejuízo da obrigação da Emitente de realizar a transferência do montante necessário para o pagamento do Valor de Restituição.

11.5.3. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizado por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.6. Independência das Disposições das Notas Comerciais

11.6.1. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.7. Aditamentos

11.7.1. As Partes acordam que sempre dependerá de aprovação prévia por escrito dos titulares dos CRI qualquer alteração da incorporadora do Empreendimento Alvo, na condição de empresa responsável pela construção do Empreendimento Alvo, bem como qualquer alteração as Notas Comerciais 2ª Emissão após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada a realização de assembleia de titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já estiverem permitidas expressamente neste Termo de Emissão e nos demais documentos relacionados aos CRI, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

11.8. Definições e Interpretações

11.8.1. Para os fins deste Termo de Emissão, adotam-se as definições descritas no Termo de Securitização, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo de Emissão.

11.8.2. A menos que o contexto exija de outra forma, este Termo de Emissão deve ser interpretado conforme a Termo de Securitização é interpretada.

11.9. Foro

11.9.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

11.10. Assinatura Digital

11.10.1. Para todos os fins e efeitos legais, as Partes concordam e convencionam que (i) este Termo de Emissão poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, mediante a utilização de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma plataforma; (ii) o local de celebração deste Termo de Emissão é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado, ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este Termo de Emissão em local diverso; e (iii) a data de assinatura deste Termo de Emissão é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

11.10.2. As Partes concordam e convencionam, ainda, que a assinatura física deste Termo de Emissão, bem como sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, o que em qualquer caso não afetará a existência, validade e eficácia do negócio jurídico praticado por meio de assinatura digital. As Partes declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas no presente instrumento são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes possuem autorização e poderes para assim agir.

11.10.3. As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 02 de maio de 2023, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Termo de Emissão, em formato digital, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 02 de maio de 2023.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., firmado em 02 de maio de 2023)

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Emitente

Nome: SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31

Cargo: DIRETORA

Nome: LUIS FERNANDO GARZI
ORTIZ

CPF: 265.140.308-31

Cargo: DIRETOR

GAFISA S.A.

Garantidora

Nome: SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31

Cargo: DIRETOR

Nome: LUIS FERNANDO GARZI
ORTIZ

CPF: 265.140.308-31

Cargo: DIRETOR

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securizadora

Nome: NATHALIA MACHADO LOUREIRO
CPF: 104.993.467-93
Cargo: DIRETORA

Testemunhas:

Nome: GABRIEL TAVEIRA GOSUEN
CPF/MF: 405.858.128-02

Nome: FERNANDA REIS DA FONSECA
CPF/MF: 124.284.927-05

ANEXO I - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

1. DESTINAÇÃO PARA AQUISIÇÃO

TABELA 1.A: IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

#	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Data da utilização dos recursos	Montante Aplicado (R\$), do valor total captado	Percentual, relativo ao valor total captado
1	58.833	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.082, CEP 01426-002	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 6.581.882,00	26%
2	83.273	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.452	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 10.969.188,10	44%
3	24.923	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.444 e 3.450	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 7.382.929,90	30%
				Total	R\$ 24.934.000,00	100%

TABELA 1.B: INFORMAÇÕES ADICIONAIS DOS IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
1	JULIO HIRSCHHORN GHELLER, brasileiro, médico,	Rua Oscar Freire, nº 1.082	58.833	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

	portador da cédula de identidade R.G. n.º 4.475.286-6-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob n.º 771.523.448-68, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n.º 6.515/77, com RAYA ANGEL ZONANA, brasileira, médica, portadora da cédula de identidade R.G. n.º 4.815.213-4-SSP/SP						
2	RAI - 18 EMPREENHIMENTOS LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bahia, 843, Higienópolis, CEP 01244-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.381.466/0001-51, sendo neste ato representada, por CLARINHA DINIA	Rua Consolação n.º 3.452	83.273	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

	GOLDBERG ZULAR , brasileira, psicóloga, viúva, portadora do RG n.º 1.978.907 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o n.º 032.744.108-96, residente e domiciliada em São Paulo/SP, na Rua Sergipe, nº 271, apto. 191, Higienópolis						
3	CATHERINE ANNE TATGE, norte americana, CPF/ME sob nº 234.324.748-06, e DOMINIQUE JEAN ISIS LASSEUR , CPF/ME sob o nº 234.324.928-80	Rua Consolação nº 3.444 e 3.450	24.923	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

TABELA 1.C: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Imóvel	Uso dos Recursos
1	Aquisição
2	Aquisição
3	Aquisição

TABELA 1.D: DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

Imóvel	2º Semestre/2023	1º Semestre/2024	2º Semestre/2024	1º Semestre/2025	2º Semestre/2025
1	R\$ 0,00	R\$ 3.290.941,00	R\$ 3.290.941,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2	R\$ 0,00	R\$ 10.969.188,10	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
3	R\$ 0,00	R\$ 3.691.464,95	R\$ 3.691.464,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00

ANEXO II - MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/MF") sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente"), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] a [•], aplicou R\$ [•] ([•]) dos recursos decorrentes das Notas Comerciais 2ª Emissão, nos seguintes empreendimentos imobiliários:

Denominação do Empreendimento	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total utilizado no semestre				[•]	[•]	[•]
Total devido (desembolsado)				[•]%	[•]%	R\$[•]

A Emitente declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emitente e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO III - CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO E LIBERAÇÃO DE RECURSOS

Mês	Cronograma Físico		Cronograma Financeiro		
	% Obra no Mês	% Obra Acumulado	Investimento em Obra	% Obra no Mês	% Obra Acumulado
jul/24	4,79%	4,79%	R\$ 4.483.404,79	4,79%	4,79%
ago/24	0,80%	5,59%	R\$ 746.205,73	0,80%	5,59%
set/24	1,39%	6,98%	R\$ 1.305.026,66	1,39%	6,98%
out/24	1,65%	8,63%	R\$ 1.547.933,75	1,65%	8,63%
nov/24	1,53%	10,17%	R\$ 1.436.864,82	1,53%	10,17%
dez/24	2,40%	12,57%	R\$ 2.249.826,53	2,40%	12,57%
jan/25	1,12%	13,69%	R\$ 1.050.939,58	1,12%	13,69%
fev/25	1,62%	15,31%	R\$ 1.513.530,35	1,62%	15,31%
mar/25	2,26%	17,57%	R\$ 2.115.573,32	2,26%	17,57%
abr/25	3,06%	20,63%	R\$ 2.867.842,09	3,06%	20,63%
mai/25	2,06%	22,69%	R\$ 1.924.252,31	2,06%	22,69%
jun/25	3,48%	26,17%	R\$ 3.257.014,62	3,48%	26,17%
jul/25	3,97%	30,14%	R\$ 3.716.516,42	3,97%	30,14%
ago/25	3,78%	33,92%	R\$ 3.538.281,08	3,78%	33,92%
set/25	4,58%	38,50%	R\$ 4.292.270,02	4,58%	38,50%
out/25	4,46%	42,97%	R\$ 4.178.232,23	4,46%	42,97%
nov/25	3,39%	46,35%	R\$ 3.172.171,63	3,39%	46,35%
dez/25	3,66%	50,01%	R\$ 3.422.026,21	3,66%	50,01%

jan/26	3,06%	53,07%	R\$ 2.868.886,92	3,06%	53,07%
fev/26	4,89%	57,96%	R\$ 4.578.389,97	4,89%	57,96%
mar/26	3,56%	61,53%	R\$ 3.336.617,06	3,56%	61,53%
abr/26	3,49%	65,02%	R\$ 3.270.443,14	3,49%	65,02%
mai/26	4,32%	69,34%	R\$ 4.044.329,57	4,32%	69,34%
jun/26	4,60%	73,94%	R\$ 4.303.882,22	4,60%	73,94%
jul/26	4,21%	78,15%	R\$ 3.945.526,12	4,21%	78,15%
ago/26	4,21%	82,37%	R\$ 3.946.020,96	4,21%	82,37%
set/26	3,44%	85,81%	R\$ 3.220.088,99	3,44%	85,81%
out/26	2,78%	88,58%	R\$ 2.599.141,58	2,78%	88,58%
nov/26	3,48%	92,06%	R\$ 3.253.542,35	3,48%	92,06%
dez/26	2,61%	94,67%	R\$ 2.446.439,04	2,61%	94,67%
jan/27	1,43%	96,10%	R\$ 1.339.171,63	1,43%	96,10%
fev/27	3,90%	100,00%	R\$ 3.648.808,32	3,90%	100,00%
mar/27	0,00%	100,00%	R\$ 0,00	0,00%	100,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	R\$ 93.619.200,00	100,00%	100,00%

ANEXO IV - DESPESAS

Despesas Flat	Agente	Base de Cálculo	CRI 2ª série
Assessoria Legal 2	Mayer Brown	Fixo	R\$ 19.000,00
Assessoria Legal 3	Machado Meyer	Fixo	R\$ 320.000,00
Fee de Emissão	Canal	Fixo	R\$ 30.000,00
Fee de Assessoria Financeira	A definir	Fixo	2,00%
Coordenador Líder	FRAM	Fixo	R\$ 33.000,00
Registro CRI	B3	0,000230%	0,000230%
Registro CCI	B3	0,000010%	0,000010%
Custodiante - Registro CCI e Implantação	Vórtx	Por CCI	R\$ 5.000,00
Escriturador + Ag. Liquidante	Vórtx	Fixo	R\$ 10.000,00
Escriturador da NC	Vórtx	Fixo	R\$ 5.500,00
Taxa de Fiscalização CVM	CVM	0,03%	0,03%
Custódia das CCI - 1ª parcela anual	Vórtx	Fixo	R\$ 3.000,00
Agente Fiduciário - Flat	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 6.875,00

Despesas Recorrentes	Agente	Periodicidade	CRI 2ª série
Taxa de Administração	Canal	Mensal	R\$ 3.950,00
Escriturador + Ag. Liquidante	Vórtx	Anual	R\$ 10.000,00
Escriturador da NC	Vórtx	Anual	R\$ 5.500,00
Contabilidade	A definir	Mensal	R\$ 110,00
Custódia das CCI	Vórtx	Anual	R\$ 3.000,00
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	R\$ 7.500,00
Agente Fiduciário - verificação da	Oliveira Trust	Semestral	R\$ 1.200,00

destinação de recursos			
Auditoria do Patrimônio Separado	UHY Bendoraytes	Anual	R\$ 2.000,00
Custos B3	B3 CETIP	Mensal	0,003%

*As Despesas aqui indicadas poderão sofrer ajustes pelo índice de correção monetária, a depender do agente contratado e dos termos da negociação. Fica certo que caso haja alguma alteração nos valores aqui apresentados ou inclusão/exclusão de despesas, isso não exigirá aditamento aos Documentos da Operação.

ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE

PLANILHA DE INFORMAÇÕES				Dt Base: Mês/Ano		jan/23	
Endereço Terreno: Rua Oscar Freire 1030				CEP: 01426-003			
Descrição do Projeto (Nome): Oscar Freire x Consolação							
Datas Estimadas		Infos. Terreno		Fluxo de Pagamento		Fluxo de Recebível Projetado	
Compra Terreno	jun/22	Área Terreno (m²)	2.016	<i>Terreno</i>		Mês 0	0,5%
Aprovação Prefeitura	set/23	Terreno (R\$) em Dinheiro	R\$ 157.160.833	Mês 0	R\$ 67.604.833	Mês 1	1,0%
Lançamento	nov/23	Terreno (R\$/m²)	R\$ 89.365	Mês 1		Mês 2	1,1%
Início de Obra	jul/24	Permuta Física	R\$ 23.000.000	Mês 2		Mês 3	1,4%
Habite-se	fev/27			Mês 3	R\$ 12.500.000	Mês 4	1,2%
Repasse	abr/27			Mês 4		Mês 5	0,9%
		Contrapartida (R\$)	R\$ 13.700.000	Mês 5		Mês 6	1,0%
		ITBI e Registro (R\$)	R\$ 8.107.237	Mês 6		Mês 7	1,0%
		Comissão Terreno (R\$)	R\$ 3.497.000	Mês 7		Mês 8	1,0%
				Mês 8		Mês 9	1,0%
				Mês 9		Mês 10	1,0%
				Mês 10		Mês 11	1,6%
				Mês 11	R\$ 67.395.000	Mês 12	1,6%
				Mês 12	R\$ 661.000	Mês 13	1,1%
				próx. Meses	R\$ 9.000.000	Mês 14	1,1%
						Mês 15	1,2%
						Mês 16	1,2%
						Mês 17	1,2%
						Mês 18	1,2%
						Mês 19	1,1%
						Mês 20	1,2%
						Mês 21	1,2%
						Mês 22	1,2%
						Mês 23	1,9%
						Mês 24	2,0%
						Mês 25	1,5%
						Mês 26	1,5%
						Mês 27	1,6%
						Mês 28	1,7%
						Mês 29	1,7%
						Mês 30	1,8%
						Mês 31	1,8%
						Mês 32	1,9%
						Mês 33	1,9%
						Mês 34	2,0%
						Mês 35	2,2%
						Mês 36	2,3%
						Mês 37	2,5%
						Mês 38	2,9%
						Mês 39	6,5%
						Mês 40	7,5%
						Mês 41	5,3%
						Mês 42	5,1%
						Mês 43	5,2%
						Mês 44	5,2%
						Mês 45	1,5%
						Mês 46	0,6%
						Mês 47	0,7%
						Mês 48	0,7%
						Mês 49	0,7%
						próx. Meses	3,7%
Quadro de Áreas							
Tipologia	# Unid. TT	# Unid. Perm.	# Unid. s/ Permuta	m²	R\$/m² Médio (Hoje)		
Residencial 3 suítes	16		16	293,40	45.000		
Residencial 2 suítes	4		4	241,30	45.000		
Duplex	2		2	442,90	45.000		
Cobertura	1		1	596,20	45.000		
Loft PD duplo A	15		15	55,20	45.000		
Loft PD duplo B	8		8	82,80	45.000		
Loft PD duplo C	24		24	27,60	45.000		
MALL	1		1	1400,00	45.000		
Fachada Ativa - Permuta	1	1	0	680,00	33.824		
Fachada Ativa	1		1	328,00	45.000		
			0				
			0				
			72				
	73	1					
Valores com Permuta Física				Valores sem Permuta Física			
Área Privativa Total (m²)	11.702,40			Área Privativa Total (m²)	11.022,40		
VGW Total	519.008.000			VGW Total	496.008.000		
Comissão (% sobre VGW)				VGW Líquido do Projeto			
Comissão e Prêmio	4,50%			Área Privativa Total (m²)	11.022,40		
				VGW Total	473.687.640		
Tabela Vendas				Construção			
	<i>Parcelas</i>	<i>%</i>		Custo Obra (c/ taxas)	R\$ 93.619.200		
Sinal	4	20%		Construção Financiada	R\$ -		
Mensais	36	60%		Soft Cost	R\$ 7.489.536		
Semestrais	0	0%		Prazo (meses)	32 m		
Anuais	2	10%		Obra TT (R\$/m² AP)	8.000		
Chaves	1	10%		% Financiamento			
Repasse	0	0%		Valor Financiamento	R\$ -		
Velocidade Vendas (%)				Taxas Intercompany (% sobre VGW)			
	<i>Meses</i>	<i>%</i>		Incorporação	3,5%		
Lançamento	8	50%		Valor Global	R\$ 16.579.067		
Obra	32	40%					
Pós Obra	12	10%					
Observações:							

ANEXO VI – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

*[Vide cronograma nas próximas páginas]
[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]*

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amortização (Tai)	Juros
1	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
2	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
3	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
4	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
5	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
6	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
7	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
8	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
9	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
10	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
11	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
12	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
13	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
14	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
15	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
16	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
17	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
18	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
19	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
20	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
21	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
22	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
23	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
24	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
25	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
26	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
27	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
28	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
29	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
30	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
31	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
32	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
33	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
34	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
35	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
36	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
37	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
38	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
39	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
40	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
41	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
42	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
43	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
44	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
45	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
46	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
47	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
48	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim

49	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim
----	------------	------------	---------	-----

Anexo VII

MODELO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" ou "Alienação Fiduciária de Imóvel"), com força de escritura pública, conforme artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, e na melhor forma de direito, as partes a seguir designadas, de um lado:

I - PARTES

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Incorporadora" ou "Fiduciante");

e de outro lado,

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securizadora" ou "Fiduciária");

Sendo a Fiduciante e a Fiduciária adiante designadas, em conjunto, "Partes" e, isoladamente, "Parte":

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (1) a Incorporadora está desenvolvendo um empreendimento na modalidade de incorporação imobiliária ("Empreendimento Alvo"), nos imóveis abaixo indicados, situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo:
- (ix) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 ("Imóvel Oscar Freire 1");
 - (x) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 ("Imóvel Oscar Freire 2");
 - (xi) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 ("Imóvel Oscar Freire 3");

- (xii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 (“Imóvel Oscar Freire 4”);
- (xiii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 (“Imóvel Oscar Freire 5”);
- (xiv) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 (“Imóvel Consolação 1” e, em conjunto com o Imóvel Oscar Freire 1, o Imóvel Oscar Freire 2, o Imóvel Oscar Freire 3, o Imóvel Oscar Freire 4 e o Imóvel Oscar Freire 5, os “Imóveis Iniciais”);
- (xv) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 (“Imóvel Consolação 2”);
- (xvi) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 (“Imóvel Consolação 3”);
- (xvii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 (“Imóvel Oscar Freire 6” e quando em conjunto com os Imóveis Iniciais, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, os “Imóveis”).
- (2) para tanto, em 31 de maio de 2022, (i) a Incorporadora emitiu notas promissórias eletronicamente, em forma cartular, não endossável, conforme alteradas (“Notas Promissórias”), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), com datas de vencimento determinadas nos próprios títulos (“Créditos Imobiliários Notas Promissórias”), emitidas com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis Iniciais, Imóvel Consolação 2 e Imóvel Consolação 3, e subscritas pela Securitizadora, conforme alterados e repactuados pelos termos do(s) Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Instrumento de Repactuação (“Créditos Imobiliários Compromisso”); (ii) a Fiduciante, a GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07 (“Gafisa”), e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Fiduciante para prever a emissão de 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) notas comerciais (“Notas Comerciais 1ª Emissão”) destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo (“Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão”); (iii) a Fiduciante, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o *Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças* (“Instrumento de Repactuação”);
- (3) em 31 de maio de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, conforme aditado em 20 de setembro de 2022, (“Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais”), as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, e, em 06 de junho de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI Compromisso” e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, as “Escrituras de Emissão de CCI”), a cédula

de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Compromisso (em conjunto "CCIs Iniciais");

- (4) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e os Créditos Imobiliários Compromisso, representados pelas respectivas CCIs Iniciais, foram vinculados como lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da sua 2ª (segunda) Emissão ("CRI 1ª Série"), emitidos na forma prevista no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, que foi celebrado, em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI 1ª Série ("Agente Fiduciário"), o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022 e 20 de setembro de 2022, respectivamente ("Termo de Securitização Original" e "Operação de Securitização");
- (5) os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Oferta Restrita"), conforme alterada, sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) na sua data de emissão, e, desde modo, a quantidade correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões reais) na sua data de emissão, será cancelada, com o consequente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Série;
- (6) a Incorporadora pretende ampliar o desenvolvendo do Empreendimento Alvo mediante a incorporação do Imóvel Oscar Freire 6;
- (7) em 02 de maio de 2023, a Fiduciante, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Fiduciante para prever a emissão de notas comerciais, não conversíveis, representativas de promessa de pagamento em dinheiro, emitidas sob a forma escritural, com garantia real e fidejussória, da Fiduciante, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, ("Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão" e "Notas Comerciais 2ª Emissão"), para distribuição privada, em série única, destinadas ao pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Imóvel Oscar Freire 6, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; e (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3;
- (8) em razão das características das Notas Comerciais 2ª Emissão, a sua emissão, subscrição e integralização deram origem a créditos imobiliários devidos pela Fiduciante, passíveis de composição de lastro de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22"), e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60"). Em razão da emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, a Devedora deverá pagar à

Securizadora a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, segundo as condições previstas no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer acessórios, incluindo, mas sem se limitar a juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão") e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Iniciais, "Créditos Imobiliários";

- (9)** em 02 de maio de 2023, a Securizadora emitiu uma cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão devidos pela Fiduciante em razão das Notas Comerciais 2ª Emissão ("CCI Adicional"), mediante aditamento à Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais;
- (10)** sendo assim, a Emissão insere-se no contexto da mesma Operação de Securitização, e resultará na emissão, pela Securizadora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Securizadora ("CRI 2ª Série") e, em conjunto com os CRI 1ª Série, "CRI"), aos quais os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, foram vinculados como lastro, na forma prevista no *Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* ("Quarto Aditamento ao Termo de Securitização") e, em conjunto com o Termo de Securitização Original, "Termo de Securitização"), firmado em 02 de maio de 2023, entre a Securizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aprovado pelos Titulares de CRI no âmbito da AGTCRI (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão);
- (11)** as Garantias da Operação serão compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
- (12)** os CRI 2ª Série foram objeto de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM nº 160"), e terão como público-alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais");
- (13)** como parte das garantias à Operação de Securitização, a Fiduciante alienou fiduciariamente à Fiduciária a integralidade dos Imóveis Iniciais;
- (14)** as Partes têm ciência de que Operação de Securitização integra uma "operação estruturada", razão pela qual deverá sempre ser interpretada por meio da leitura conjunta dos Documentos da Operação;
- (15)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Alienação Fiduciária e demais Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

(16) os termos aqui utilizados com iniciais maiúsculas e não aqui definidos terão os mesmos significados utilizados no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão.

Resolvem as Partes celebrar esta Alienação Fiduciária de Imóvel, que será regida pelas cláusulas e condições abaixo.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Pela presente Alienação Fiduciária, em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas da Fiduciante, conforme definidas na Cláusula 2.1, abaixo, a Fiduciante transfere à Fiduciária, nesta data, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do [Imóvel •], compreendido pelo imóvel localizado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na [•] (o "Imóvel Garantia" e a "Alienação Fiduciária").

1.1.1. O Imóvel Garantia, objeto da presente garantia, foi adquirido pela Fiduciante nos termos da Escritura [descrever título da escritura], lavrada na presente data pelo [•] Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP (Livro nº [•], Fls. [•]) ("Escritura Definitiva").

1.2. A propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel Garantia são transferidas à Fiduciária em conformidade com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, e a Fiduciante deverá fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção, em caso de transferência da propriedade plena do Imóvel Garantia, conforme artigos 447 e seguintes do Código Civil.

1.3. A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel Garantia e a transferência da propriedade resolúvel, na forma do item 1.1., acima, operar-se-ão com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Ofício do Registro de Imóveis competente e subsistirão até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas da Fiduciante, observado, porém, o disposto no item 3.9, abaixo, e que o Imóvel Garantia responderá pelo percentual que lhes for atribuído da totalidade das Obrigações Garantidas, estando o Imóvel Garantia objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária vinculado ao percentual das Obrigações Garantidas da Fiduciante indicado na tabela abaixo, de modo que na hipótese dos item 5.4., alínea "b" deste Contrato de Alienação Fiduciária, a extinção das Obrigações Garantidas da Fiduciante restringir-se-á aos valores das Obrigações Garantidas vinculados a cada um dos Imóveis, conforme percentual indicado.

Imóvel Garantia	Percentual das Obrigações Garantidas
[Imóvel [•]]	[•]%

1.3.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída, observado o quanto previsto no item 1.2., acima.

1.3.2. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101/2005, a propriedade fiduciária do Imóvel Garantia, em razão deste Contrato de Alienação Fiduciária, não se submete aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da

Fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratado, ou seja, a propriedade fiduciária do Imóvel Garantia continuará a ser detida pela Fiduciária, até o cumprimento das Obrigações Garantidas da Fiduciante, sendo certo que a Fiduciária poderá, na forma prevista na Lei, imputá-la na solução da dívida, até sua liquidação total.

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Para os fins do presente instrumento, as Partes definem como "Obrigações Garantidas": as obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante ou pela Gafisa, conforme o caso, o que inclui, principalmente, mas não se limita ao pagamento de todo e qualquer valor devido decorrente dos Créditos Imobiliários, incluindo, portanto, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, nos exatos termos, hipóteses e segundo as condições previstas no Termo de Emissão, abrangendo o valor do principal, juros remuneratórios, pagamento dos custos e a totalidade de demais obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, tributos, tarifas, outros encargos (judiciais ou não), despesas relativas à cobrança de garantias e quaisquer outras obrigações, declarações e garantias.

2.2. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) **Valor Garantido do Principal:** [●];
- b) **Taxas de Juros:** [●];
- c) **Correção Monetária:** Variação acumulada do IPCA/IBGE, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- d) **Periodicidade do pagamento de juros:** [●];
- e) **Prazo e condição de reposição do crédito – amortização programada:** [●];
- f) **Forma de Pagamento:** Os Créditos Imobiliários devidos deverão ser pagos à Fiduciária na forma indicada nos Documentos da Operação; e
- g) **Encargos Moratórios:** [●]; e
- h) **Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas:** [●].

2.3. A descrição das Obrigações Garantidas da Fiduciante contida no item 2.1. acima não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos dos Documentos da Operação.

2.4. As obrigações estabelecidas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel são lícitas e válidas, exequíveis em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

2.5. Caso os Créditos Imobiliários venham a ter suas características alteradas, na forma prevista nos Documentos da Operação firmados pela Fiduciante, as Partes ou seus sucessores comprometem-se a realizar o devido aditamento ao presente instrumento, de modo que este passe a refletir as referidas alterações.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. O Imóvel Garantia ora alienado fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas tem a sua descrição, a indicação do título e seu modo de aquisição contidos no Anexo I desta Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.

3.2. A Fiduciante se obriga, em prazo não excedente a 3 (três) Dias Úteis da data da assinatura desta Alienação Fiduciária de Imóvel (ou de eventual aditamento), a proceder ao protocolo do pedido de registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel (ou de eventual aditamento) no Oficial de Registro de Imóveis competente. A presente Alienação Fiduciária de Imóvel será levada a registro juntamente ao registro da Escritura Definitiva.

3.2.1. A Fiduciante obriga-se a promover o registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel (ou eventual aditamento) no Oficial de Registro de Imóveis competente em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data do respectivo protocolo do pedido de registro, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Fiduciante comprove que a prenotação está mantida e que está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. A Fiduciante enviará à Fiduciária e ao Agente Fiduciário evidência do registro em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do evento do registro.

3.3. A garantia estabelecida pela presente Alienação Fiduciária de Imóvel vigorará desde o seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente até o integral pagamento das Obrigações Garantidas da Fiduciante e de seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, observado, porém, o disposto no item 3.9, abaixo, devendo esta garantia ser prorrogada, mediante aditamento a ser celebrado entre as Partes, em caso de prorrogação do prazo para quitação das Obrigações Garantidas da Fiduciante.

3.4. Foram apresentadas à Fiduciária as certidões de matrículas relativas ao Imóvel Garantia, com negativa de ônus e de alienações, expedidas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente.

3.4.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que inclui as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do artigo 11 da Lei Federal nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

3.4.2. A Fiduciante compromete-se a assinar e/ou fornecer qualquer documento que venha a ser exigido pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, de maneira a possibilitar o efetivo registro da presente garantia real em favor da Fiduciária, inclusive aditamentos ao presente instrumento, desde que, para o atendimento de exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis, objetivando a efetivação do registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, não sejam alteradas as condições aqui estabelecidas pelas Partes.

3.5. A Fiduciante se compromete a manter o Imóvel Garantia em perfeito estado de manutenção, segurança e utilização, livre de ônus, dúvidas ou dívidas, exceção feita ao objeto desta Alienação Fiduciária de Imóvel.

3.6. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel Garantia em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e ficando a Fiduciante como possuidora direta do Imóvel.

3.6.1. Para efeitos do artigo 24, inciso V da Lei nº 9.514/97, o exercício da posse direta do Imóvel por parte da Fiduciante será mantido enquanto essa estiver adimplente com as Obrigações Garantidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel Garantia, assim como a pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel Garantia.

3.6.2 A Fiduciária reserva-se ao direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 30 (trinta) dias de antecedência ou em menor prazo, caso assim comprovadamente exigido por órgão público ou autoridade legal competente, exigir da Fiduciante a apresentação dos comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e tributários, ou de quaisquer outras contribuições de sua responsabilidade, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados ao imposto predial e territorial urbano e/ou quaisquer outras taxas ou contribuições referentes ao Imóvel Garantia que sejam de responsabilidade da Fiduciante.

3.7 A Fiduciante fica, desde já, expressamente autorizada a promover qualquer alteração no Imóvel Garantia, observada a cláusula 3.9.5, abaixo, inclusive, mas sem limitação: (i) a ingressar com procedimento de retificação de área e/ou apuração de remanescente relativo ao Imóvel Garantia, bem como com pedido de unificação do Imóvel Garantia com imóveis a ele vizinhos, sendo que, neste caso, a alienação fiduciária aqui estabelecida passará a recair sobre a fração ideal correspondente ao Imóvel Garantia respectivo em relação à área total unificada; (ii) a solicitar o registro do memorial de incorporação imobiliária (e respectivas rerratificações e alterações) relativo ao Empreendimento pretendido e averbação do patrimônio de afetação; e (iii) a realizar a doação de área para prefeitura, se necessário para a aprovação do Empreendimento, demolição de edificações existentes, bem como realizar obras, acessões e benfeitorias no Imóvel Garantia, sob sua exclusiva responsabilidade, notadamente as obras necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento.

3.8. Até a assinatura do termo de quitação objetivando o cancelamento da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciante somente poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel Garantia caso obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme orientação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, exceto com relação às vendas das unidades autônomas decorrentes do Empreendimento.

3.9. A presente Alienação Fiduciária de Imóvel será liberada pela Fiduciária (i) após a quitação integral das Obrigações Garantidas da Fiduciante, ou (ii) nas seguintes hipóteses, ainda que não tenha havido a integral quitação das Obrigações Garantidas, caso seja exigida a liberação da garantia pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para fins de unificação da matrícula do Imóvel Garantia com imóveis a ele vizinhos e/ou promoção do registro do memorial de incorporação do Empreendimento e/ou para fins de averbação do patrimônio e afetação e/ou para

fins de realizar os procedimentos de doação de área, conforme venha a ser exigido pela Prefeitura Municipal competente.

3.9.1. O cancelamento do registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, com a consequente consolidação em nome da Fiduciante da plena propriedade do Imóvel Garantia, far-se-á mediante a assinatura do respectivo termo de liberação da garantia, que deverá ser entregue pela Fiduciária à Fiduciante no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da liquidação integral das Obrigações Garantidas, juntamente com a declaração de sua quitação, ou, alternativa e independentemente do cumprimento das Obrigações Garantidas e da realização de assembleia dos Titulares dos CRI, contados do recebimento, pela Fiduciária, de notificação enviada pela Fiduciante, acompanhada da respectiva exigência do Cartório de Registro de Imóveis a respeito das situações previstas no item (ii) da Cláusula 3.9, indicando o advento das situações previstas no item (ii) da Cláusula 3.9 acima e a necessidade de liberação da Alienação Fiduciária. O termo de liberação, para as situações previstas na Cláusula 3.9, (ii), acima, somente será concedido à Fiduciante caso, em ato concomitante à entrega do termo de liberação, a Fiduciante outorgue em benefício da Fiduciária uma procuração pública outorgando poderes para a Fiduciária realizar os registros mencionados na Cláusula 3.9.5, abaixo, caso a Fiduciante não cumpra com as respectivas obrigações.

3.9.2. O termo de liberação de garantia acima mencionado será levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente pela Fiduciante, permanecendo a Fiduciária obrigada a providenciar e/ou a fornecer todas as eventuais informações e/ou documentos necessários para o efetivo registro do termo de liberação da garantia, bem como a assinar quaisquer outros documentos que se façam necessários para viabilizar o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, observado o prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação escrita enviada pela Fiduciante nesse sentido no caso dos incisos (i) e (ii) da cláusula 3.9.

3.9.3. Caso a Fiduciária não apresente o termo de quitação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de liquidação das Obrigações Garantidas, ficará sujeita à aplicação de multa em valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor total das Obrigações Garantidas, a ser paga pela Fiduciária à Fiduciante, conforme o artigo 25, § 1º da Lei nº 9.514/97.

3.9.4. Na hipótese de liberação da garantia exclusivamente para fins de unificação da matrícula do Imóvel Garantia com imóveis a ele vizinhos, a Fiduciante deverá providenciar o pedido de registro da presente garantia na matrícula unificada, observados o mesmo prazo indicado nos itens 3.2 e 3.2.1, contados da conclusão da unificação das matrículas, ficando as Partes obrigadas a celebrar aditamento a este instrumento, caso venha a ser necessário.

3.9.5. Após (i) eventual unificação das matrículas dos imóveis que integram o Empreendimento, (ii) o registro do memorial de incorporação do Empreendimento, (iii) o registro e instituição do condomínio edilício, ou (iv) averbação do patrimônio de afetação, a Fiduciante deverá outorgar garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel, após o atendimento da exigência apresentada pelo Cartório de Registro de Imóveis, sobre o imóvel objeto da matrícula unificada e/ou sobre a integralidade das Unidades Autônomas, conforme o caso, a qual deverá ser prenotada no prazo máximo de 03 (três) Dias Úteis contados do registro da unificação dos imóveis e/ou do registro e instituição do condomínio

edifício e/ou do cumprimento da exigência apresentada pelo Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso. A não constituição de alienação fiduciária nos termos aqui previstos caracterizará um evento de inadimplemento, em complemento previsto no item 5.1 do Instrumento de Repactuação.

CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. A mora no pagamento das Obrigações Garantidas da Fiduciante acarretará a responsabilidade da Fiduciante pelo pagamento do principal e acessórios pactuados, sendo que as despesas com a publicação dos editais de leilão público extrajudicial e comissão de leiloeiro serão arcadas pela Fiduciante.

4.2. Após o inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas da Fiduciante, observados os respectivos prazos de pagamento e expirado o prazo de carência de 15 (quinze) dias a contar do respectivo inadimplemento, nos termos do artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, a Fiduciária poderá, após solicitação dos Titulares dos CRI, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóvel por meio de intimação enviada à Fiduciante, nos termos dos artigos 26, § 1º da Lei nº 9.514/97.

4.3. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, e observados os requisitos constantes na Cláusula 4.5, abaixo, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) intimação será requerida pela Fiduciária, conforme deliberado pelos titulares dos CRI, ao Oficial do Registro de Imóveis competente, devendo ser indicado o valor vencido e não pago das Obrigações Garantidas, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel Garantia, podendo, a critério daquele Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel Garantia, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelos representantes da Fiduciante, ou por quem legalmente possa receber a intimação;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos, não se aplicando, dadas as peculiaridades das Partes envolvidas na presente Alienação Fiduciária de Imóvel, as regras do §3º-A e do §3º-B do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo de Registro de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Garantia, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

4.6. Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a Alienação Fiduciária de Imóvel se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas vincendas da Fiduciante, ou se convalescerá, caso a integralidade das Obrigações Garantidas tenha sido quitada. Em qualquer hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação da mora deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente se vencerem após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.7. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos acima, bastará para a configuração de sua mora, observados eventuais prazos de cura previstos nos Documentos da Operação.

4.8. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), requerer ao Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, em 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da mora, a propriedade plena do Imóvel Garantia. O prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária de Imóvel será contado a partir do registro da consolidação da propriedade plena do Imóvel em favor da Fiduciária.

4.8.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e até a Data do Segundo Leilão, é assegurado à Fiduciante, conforme o caso, o direito de readquirir a propriedade do Imóvel Garantia por preço correspondente ao valor da Dívida acrescido das Despesas (conforme definidos adiante), acrescido também: (i) dos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária; e (ii) dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel Garantia, inclusive custas e emolumentos, observado o disposto no §2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA QUINTA - LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

5.1. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária, por força da mora, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da mencionada consolidação, em consonância com o §7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, o Imóvel Garantia deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos nesta Alienação Fiduciária de Imóvel e na Lei nº 9.514/97, nos termos e condições abaixo:

a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária ("Data do Primeiro Leilão"), devendo o Imóvel Garantia ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 abaixo;

b.1) caso o valor do Imóvel Garantia convencionado pelas partes no item 6.1 abaixo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel Garantia no primeiro leilão;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alíneas "b" e "b.1" acima, o Imóvel Garantia será ofertado em segundo leilão, a ser realizado no prazo de 15 (quinze) dias contados da Data do Primeiro Leilão, pelo valor da Dívida (conforme definida no item 5.2. abaixo), atualizada com todos os encargos que incidirem até a data do segundo leilão ("Data do Segundo Leilão") e, ainda, das Despesas (conforme definido no item 5.2. (b) abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97;

d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação ocorrerá, no máximo, 20 (vinte) dias após a data de averbação da consolidação da titularidade do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária; e,

d.1) as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados pela Fiduciária à Fiduciante mediante correspondência dirigida ao endereço desta indicado no preâmbulo desta Alienação Fiduciária de Imóvel;

e) a Fiduciária, já como titular do Imóvel Garantia, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel Garantia ao licitante vencedor.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

"Dívida" – é o valor, proporcional ao Imóvel Garantia, conforme percentual indicado no item 1.3. acima, das Obrigações Garantidas da Fiduciante atualizado monetariamente *pro rata die* acrescido das penalidades moratórias, encargos e das despesas abaixo relacionadas:

a) despesas dos eventuais prêmios de seguro sobre o Imóvel Garantia (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel Garantia, como água, energia elétrica, gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

c) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, imposto de transmissão e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

- d) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
- e) despesas e tributos incorridos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da propriedade plena em nome da Fiduciária pelo inadimplemento da Fiduciante;

"Despesas" – o valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:

- a) os encargos e as custas de intimação da Fiduciante;
- b) os encargos e as custas com a publicação de editais;
- c) a comissão do leiloeiro; e
- d) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão desta alienação fiduciária.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel Garantia, definido no item 6.1. abaixo, e observada o art. 24, parágrafo único da Lei nº 9.514/1997, será realizado segundo leilão. Caso o lance ofertado seja superior ao mencionado valor, com a consequente arrematação do Imóvel Garantia, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, na forma prevista na alínea "a" do item 5.4. abaixo.

5.4. Observado o disposto na alínea "c" do item 5.1. acima, no segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida e das Despesas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5, desde que observada a cláusula 5.6, abaixo;
- b) não sendo oferecido lance igual ou superior à soma do valor da Dívida e das Despesas, ou caso no segundo leilão não haja licitante, a Fiduciária se manterá de forma definitiva na titularidade e posse do Imóvel Garantia e conferirá à Fiduciante quitação com relação ao montante vinculado às Obrigações Garantidas, dentro de 5 (cinco) dias a contar da Data do Segundo Leilão, mediante a entrega do termo de quitação do respectivo montante.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, deduzidos os valores previstos no item 5.2. acima, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, se aplicável, desde que observado o disposto na cláusula 5.6, abaixo, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente a ser indicada pela Fiduciante no prazo previsto na alínea "a" do item 5.4. acima.

5.5.1. Na hipótese de a titularidade do Imóvel Garantia se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzidos todo o saldo das Obrigações Garantidas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais.

5.6. Cessão Fiduciária: Adicionalmente, por meio do presente instrumento, com fundamento no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e no artigo 17 e seguintes da Lei nº 9.514/97, a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária todos e quaisquer recursos que

eventualmente sobejarem após a realização do primeiro ou do segundo leilão nos termos das cláusulas acima, sendo que tais recursos serão utilizados pela Fiduciária para o adimplemento de eventual saldo das Obrigações Garantidas ainda existente após a excussão da Alienação Fiduciária. Não havendo saldo das Obrigações Garantidas a pagar pelo Fiduciante, o eventual recurso que sobejar o valor após a realização do primeiro ou do segundo leilão, será entregue ao próprio Fiduciante.

5.7. A Fiduciária reconhece e concorda desde já que é condição da presente garantia fiduciária que as locações, sublocações e cessões onerosas eventualmente existentes no momento da execução da garantia que tenham por objeto o Imóvel Garantia ou parte deles sejam mantidas em plena vigência nas hipóteses de consolidação da titularidade do Imóvel Garantia e arrematação em leilão, nos quais deverá ser expressamente informada a existência das locações, sublocações e/ou cessões onerosas e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições de eventuais contratos de locação.

5.8. Observado o disposto no item 5.7. acima, na hipótese de consolidação da plena propriedade do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária e não ocorrendo a entrega da posse direta do Imóvel Garantia à Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão ou posteriormente, observadas as locações existentes no momento da execução da garantia, no prazo e forma ajustados, poderá(ão) o(s) novo(s) proprietário(s) requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30, da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel Garantia, a consolidação da titularidade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel Garantia no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel.

5.9. A excussão do Imóvel Garantia na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou fidejussória, concedida pela Fiduciante ou terceiros nos termos dos Documentos da Operação.

5.10. O presente Contrato de Alienação Fiduciária integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente Alienação Fiduciária, ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEXTA - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes convencionam, de comum acordo, para fins fiscais e do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, que o valor de venda do Imóvel Garantia, para fins de leilão, definido com base no seu valor de aquisição, é o seguinte:

Imóvel	Valor de venda
[Imóvel [•]]	R\$ [•]

6.2. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM 17, o valor do Imóvel Garantia será considerado o valor mencionado na Cláusula 6.1. acima, sem qualquer atualização monetária.

6.3. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do Imóvel Garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS E DECLARAÇÕES

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciante obriga-se a:

- a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos, além de tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel Garantia, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta Alienação Fiduciária de Imóvel;
- b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária, diante da ocorrência e persistência de um inadimplemento no cumprimento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções razoáveis, por escrito, enviadas pela Fiduciária, objetivando a regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas pela Fiduciante ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída, no prazo de cura ajustado na mencionada comunicação, o qual não poderá ser inferior a 3 (três) Dias Úteis, salvo diante de situação de comprovado risco e urgência;
- c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ou até que sejam verificadas quaisquer das situações previstas nos itens (i) e/ou (ii) da Cláusula 3.9, acima, esta garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel Garantia livre e desembaraçado de todos e quaisquer outros ônus, gravames, limitações ou restrições (exceto se decorrentes de diretrizes urbanísticas aplicáveis ao Imóvel), judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto por esta Alienação Fiduciária de Imóvel;
- d) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel Garantia em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, exceto pelos contratos de venda de unidades do Empreendimento, conforme expressamente autorizado neste instrumento; e
- e) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel Garantia e/ou o cumprimento

das Obrigações Garantidas da Fiduciante, mantendo a Fiduciária informada, sempre que solicitado por esta, por escrito, através de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante.

7.2. Cada uma das Partes declara exclusivamente por si e sem solidariedade, para o benefício das demais que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar esta Alienação Fiduciária de Imóvel, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir com todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, civil e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, para implementar todas as operações aqui previstas e para cumprir com todas as obrigações ora assumidas;
- b) esta Alienação Fiduciária de Imóvel é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) a celebração desta Alienação Fiduciária de Imóvel e o cumprimento das obrigações nela assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, contrato, acordo, autorização governamental, instrumento, ajuste ou compromisso, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, nem constituem inadimplemento nem importam em inadimplemento de qualquer de suas obrigações; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenham sido obtidos;
- d) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;
- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar a presente Alienação Fiduciária de Imóvel;
- f) as discussões sobre o objeto desta Alienação Fiduciária de Imóvel foram realizadas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e
- g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Alienação Fiduciária de Imóvel e relacionadas à operação de emissão dos CRI e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados e consultores especializados durante toda a referida negociação.

7.3. A Fiduciante, por si, presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

- a) é sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar esta Alienação Fiduciária de Imóvel;
- b) esta Alienação Fiduciária de Imóvel foi celebrada por seus representantes legais, os quais têm poderes para representar a Fiduciante;

- c) [o Imóvel Garantia encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, dívidas e gravames de qualquer natureza, impostos, multas ou taxas estaduais, municipais ou federais, exceto aqueles que porventura sejam decorrentes das Obrigações Garantidas da Fiduciante, dos Documentos da Operação e dos demais documentos celebrados para viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento]¹;
- d) não foi citada ou intimada, até a presente data, em processos administrativos, ações reais ou pessoais reipersecutórias que possam afetar o Imóvel Garantia ou a presente Alienação Fiduciária de Imóvel;
- e) não tem conhecimento de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel Garantia;
- f) não foi citada ou intimada, até a presente data, em qualquer processo de tombamento iniciado ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel Garantia, assim como não tem conhecimento de o Imóvel Garantia estar localizado em área que a Lei conceitua como de entorno de outro bem tombado e/ou zonas especiais de preservação cultural;
- g) foi diligente e no melhor do seu conhecimento desconhece qualquer indício de contaminação de qualquer natureza, seja no solo, águas subterrâneas ou superficiais, tampouco de danos à vegetação localizada em área de preservação permanente eventualmente relacionada ao Imóvel Garantia;
- h) não recebeu, até a presente data, quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou avisos de penalidades impostas por órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que possam afetar este negócio ou o Imóvel Garantia;
- i) não tem conhecimento de o Imóvel Garantia ter abrigado atividades de aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações e hospitais, bem como não tem conhecimento de que o Imóvel Garantia tenha sofrido qualquer intervenção que possa caracterizá-lo como área contaminada;
- j) não tem conhecimento de problemas no Imóvel Garantia relacionados a vizinhança, ocupação irregular ou invasões;
- k) não tem conhecimento de que o Imóvel Garantia se encontra, até a presente data, em área de incidência de preempção, nem sobre a existência de servidão de uso que os órgãos públicos municipais, estaduais e federais se beneficiem ou da qual sejam servientes;
- l) não tem conhecimento de construções de terceiros sobre o Imóvel Garantia, nem próprias ou de terceiros sobre seus espaços aéreos, seus subsolos, ou qualquer servidão que os beneficiem ou da qual sejam servientes;

¹ **Nota à minuta:** declaração deverá ser confirmada quando da assinatura do instrumento.

- m) não tem conhecimento da existência de pessoas físicas ou pessoas jurídicas ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta do Imóvel Garantia;
- n) não tem conhecimento da existência de débitos de qualquer natureza perante o Instituto Nacional de Seguridade Social e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, que possam afetar o Imóvel Garantia referente à área construída e de alguma forma afetar a transação aqui pactuada; e
- o) o Imóvel Garantia não está sujeito a aforamento pela União.

7.4. As declarações prestadas pelas Partes nesta Alienação Fiduciária de Imóvel são válidas, ficando, cada qual, responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade, desatualização ou inexatidão, exclusivamente, de suas respectivas declarações. A Fiduciante comunicará a Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer alterações nas declarações prestadas pelas Partes nesta Alienação Fiduciária de Imóvel no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. O descumprimento do dever de comunicar pela Fiduciante não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Fiduciária ou pelos titulares dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto ao atraso, omissão ou inadimplemento da outra no cumprimento das obrigações assumidas por cada uma nesta Alienação Fiduciária de Imóvel, ou a não aplicação das cominações aqui constantes na ocasião prevista, não acarretarão: (i) a novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária de Imóvel, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor; e/ou (ii) o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneça o atraso, omissão ou inadimplemento.

8.2. O disposto no item 8.1. acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária de Imóvel, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.4. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária de Imóvel são extensivas e obrigatórias aos eventuais cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

8.5. As despesas abaixo listadas serão arcadas da seguinte forma:

- a) a Fiduciante será responsável pelo pagamento: (i) das despesas, taxas e emolumentos necessários para a formalização e para o registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel no Oficial de Registro de Imóveis competente, e (ii) de todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, inclusive as relativas a emolumentos e custas de

Tabelionato de Notas, de Oficial de Registro de Imóveis e de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação da Alienação Fiduciária de Imóvel;

b) a Fiduciante será responsável pelo pagamento: (i) das despesas, taxas e emolumentos necessários para a formalização e para o registro de eventual aditamento desta Alienação Fiduciária de Imóvel no Oficial de Registro de Imóveis competente, inclusive em razão de reforço de Garantia, (ii) de todas as despesas decorrentes de eventual aditamento desta Alienação Fiduciária de Imóvel, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelionato de Notas, de Oficial de Registro de Imóveis e de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação da Alienação Fiduciária de Imóvel; e

c) a Fiduciante será responsável, observadas as disposições legais, por todas e quaisquer despesas, débitos, ou qualquer tipo de custos, de natureza ordinária ou extraordinária com relação ao Imóvel Garantia, incluindo, mas não se limitando a despesas relativas a: (a) manutenção, segurança, conservação, tributos, tais como IPTU, ou (b) quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre o Imóvel, inclusive relacionados às concessionárias de serviços públicos como luz, água, gás e telefone.

8.6. As Partes autorizam e requerem, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda a todos os registros e averbações necessários para fins de constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, com fundamento no artigo 167, I, 35, da Lei nº 6.015, 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor e no artigo 23 Lei nº 9.514/97. Ademais, as Partes, de logo, requerem ao Ofício de Registro de Imóveis competente que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes desta Alienação Fiduciária de Imóvel, que seja aplicado o princípio da cindibilidade para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis para fins de constituição da garantia fiduciária objeto deste instrumento, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

8.7. As Partes concordam que qualquer alteração a esta Alienação Fiduciária de Imóvel após a eventual emissão e liquidação dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia, que esta Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser alterada ou liberada, conforme o caso, independentemente de assembleia geral de titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** da necessidade de atendimento à exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3, **(ii)** da existência de erro material, seja ele grosseiro, erro de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares de CRI, **(iii)** de alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; **(iv)** da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, , desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI e não gerem novos custos ou despesas aos titulares dos CRI; ou **(v)** da necessidade de baixa da garantia de alienação fiduciária do(s) Imóvel(is) para o registro da incorporação imobiliária e/ou averbação do patrimônio de afetação no competente ofício de registro de imóveis e/ou para obtenção de eventual operação

de financiamento, desde que realizada a substituição de garantias, nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão.

8.8. As correspondências entre as Partes deverão ser feitas por escrito, e serão remetidas aos endereços abaixo especificados. Todas as notificações, requerimentos, solicitações e outras comunicações devem ser feitas por (a) correio com aviso de recebimento, (b) carta protocolada, ou (c) por e-mail, as quais serão consideradas recebidas na data identificada no aviso de envio e protocolo nas hipóteses (a) e (b) desta Cláusula 8.8:

Se para a Fiduciante:

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

[Endereço: Av. Juscelino Kubitschek 1830, 3º andar, conj. 32 Torre 2 – Cond. São Luiz.

São Paulo / SP

CEP 04543-900

At.: Edmar Prado Lopes Neto / Luciano Cardoso dos Santos

Telefone: (11) 3025-9000

Correio Eletrônico: eneto@gafisa.com.br / lcsantos@gafisa.com.br]²

Se para a Fiduciária:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

[Rua Prof. Atilio Innocenti, 474, Conj 1009/1010 – Vila Nova Conceição

São Paulo – SP

CEP 04.538-001

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: 11-3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br]³

8.8.1. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

8.9. Em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data, a Fiduciante outorgará mandato à Fiduciária, por meio de escritura pública, conforme minuta objeto do Anexo II, para que a Fiduciária, em nome da Fiduciante, possa praticar todos os atos necessários ao pontual registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLAUSULA NONA – DESAPROPRIAÇÃO

9.1 Em caso de desapropriação total ou parcial do Imóvel Garantia, a Fiduciária, como titular do domínio resolúvel do Imóvel Garantia, será beneficiária de parte da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, até o limite respectivo da Dívida, abatidos os eventuais pagamentos já realizados pela Fiduciante à Fiduciária, cabendo à Fiduciante o valor remanescente.

CLÁUSULA DÉCIMA – LEI APLICÁVEL E FORO

² **Nota à minuta:** deverá ser confirmado à época da assinatura da minuta.

³ **Nota à minuta:** deverá ser confirmado à época da assinatura da minuta.

10.1 Interpretação. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

10.2 Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento e dos Documentos da Operação, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

10.3. Proteção de Dados: 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 nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

10.4. Assinatura Digital: Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento eletronicamente na presença das testemunhas.

São Paulo, [●] de [●] de 2023.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Canal Companhia de Securitização)

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciante

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I - DESCRIÇÃO, TÍTULO E MODO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL GARANTIA

Matrícula do Imóvel: [•].

Descrição do Imóvel: “[•]”

Título e Modo de Aquisição do Imóvel: [•].

ANEXO II – MODELO DE PROCURAÇÃO

Aos [●] dias do mês de [●] do ano de dois mil e vinte e três (2023), no [●]º Tabelionato de Notas, instalado na [●], nesta Cidade e Estado de São Paulo, compareceram, perante nós, [●], os representantes da parte [●], parte assim qualificada: **OUTORGANTE: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada por [●] (“Outorgantes”). Os presentes reconhecidos como os próprios por meio da verificação do documento apresentado nos original e acima referido de cuja identidade e capacidade jurídica, dou fé. Por este ato, de forma irrevogável e irretratável, a Outorgante nomeia e constitui sua bastante procuradora, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e observado o disposto em seus documentos societários, a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Outorgada”), para agir em nome da Outorgante na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis, podendo praticar todos os atos necessários para o cumprimento de eventuais exigências eventualmente formuladas pelo Registro de Imóveis competente para o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em [●] de [●] de 202[●] entre a Outorgante, na qualidade de Fiduciante, e a Outorgada, na qualidade de Fiduciária (“Contrato”), por meio do qual constituíram garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob o nº [●] do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel”), podendo para tanto, a Outorgada, inclusive, descrever o Imóvel, fornecer informações cadastrais e outras, preencher requerimentos, pagar emolumentos, praticando, enfim, todo e qualquer ato que for preciso para o bom cumprimento deste mandato, sendo vedado o substabelecimento. A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretratável, conforme previsto nos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro. Esta procuração será válida até o registro do Contrato na matrícula do Imóvel. A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

I – PARTES:

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

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como “Emissora” ou “Securitizedora”; e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como “Instituição Custodiante”;

(a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionadas em conjunto, doravante simplesmente denominados como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

CONSIDERANDO QUE:

a) a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Incorporadora” ou “Devedora”) está desenvolvendo um empreendimento na modalidade de incorporação imobiliária (“Empreendimento Alvo”), nos imóveis abaixo indicados, situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo:

- (i)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 (“Imóvel Oscar Freire 1”);
- (ii)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 (“Imóvel Oscar Freire 2”);
- (iii)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 (“Imóvel Oscar Freire 3”);
- (iv)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 (“Imóvel Oscar Freire 4”);
- (v)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 (“Imóvel Oscar Freire 5”);
- (vi)** imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 (“Imóvel Consolação 1” e, em conjunto com o Imóvel Oscar Freire 1, o

Imóvel Oscar Freire 2, o Imóvel Oscar Freire 3, o Imóvel Oscar Freire 4 e o Imóvel Oscar Freire 5, os "Imóveis Iniciais";

(vii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 ("Imóvel Consolação 2"); e

(viii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 ("Imóvel Consolação 3");

- b) para tanto, em 31 de maio de 2022, (i) a Incorporadora emitiu notas promissórias eletronicamente, em forma cartular, não endossável, conforme alteradas ("Notas Promissórias"), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), com datas de vencimento determinadas nos próprios títulos ("Créditos Imobiliários Notas Promissórias"), emitidas com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis Iniciais, Imóvel Consolação 2 e Imóvel Consolação 3, e subscritas pela Securitizadora, conforme alterados e repactuados pelos termos do(s) Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra, nos termos do Instrumento de Repactuação ("Créditos Imobiliários Compromisso"); (ii) a Devedora, a Gafisa S.A. ("Gafisa") e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora para prever a emissão de 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) notas comerciais ("Notas Comerciais 1ª Emissão") destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão"); (iii) a Devedora, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças;
- c) em 31 de maio de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, conforme aditado em 20 de setembro de 2022, ("Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais" ou "Escritura de Emissão de CCI"), as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, e, em 06 de junho de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, a cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Compromisso (em conjunto "CCIs Iniciais");
- d) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e os Créditos Imobiliários Compromisso, representados pelas respectivas CCIs Iniciais, foram vinculados como lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da sua 2ª (segunda) Emissão ("CRI 1ª Série"), emitidos na forma prevista no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, que foi celebrado, em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI 1ª Série ("Agente Fiduciário"), o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022 e 20 de setembro de 2022, respectivamente ("Termo de Securitização Original" e "Operação de Securitização");

- e)** os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita"), sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) na sua data de emissão, e, desde modo, o montante remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões reais) na sua data de emissão, será cancelado, com o consequente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Emissão;
- f)** a Incorporadora pretende ampliar o desenvolvendo do Empreendimento Alvo mediante a incorporação do imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 ("Novo Imóvel" e, em conjunto com os Imóveis Iniciais, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, os "Imóveis"), também situado no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na matrícula registrada no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo;
- g)** em 02 de maio de 2023, a Devedora, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora para prever a emissão de 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil) notas comerciais, não conversíveis, representativas de promessa de pagamento em dinheiro, emitidas sob a forma escritural, com garantia real e fidejussória, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, ("Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão" e ("Notas Comerciais 2ª Emissão"), para distribuição privada, em série única, destinadas ao pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Novo Imóvel, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3;
- h)** em razão das características das Notas Comerciais 2ª Emissão, a sua emissão, subscrição e integralização deram origem a créditos imobiliários devidos pela Devedora, passíveis de composição de lastro de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021. Em razão da emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, a Devedora deverá pagar à Securitizadora a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, segundo as condições previstas no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, bem como todos e quaisquer acessórios, incluindo, mas sem se limitar a juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão");
- i)** nesse contexto, nos termos do presente instrumento, a Securitizadora deseja emitir uma cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais 2ª Emissão ("CCI Adicional"), mediante aditamento à Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais;

- j)** no âmbito da mesma Operação de Securitização ocorrerá a emissão, pela Securitizadora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Securitizadora ("CRI 2ª Série" e, em conjunto com os CRI 1ª Série, "CRI"), aos quais os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, serão vinculados como lastro, na forma prevista no *Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* ("Quarto Aditamento ao Termo de Securitização" e, em conjunto com o Termo de Securitização Original, "Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aprovado pelos Titulares de CRI no âmbito da AGTCRI (conforme definido abaixo);
- k)** as Garantias da Operação de Securitização serão compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
- l)** os CRI 2ª Série serão objeto de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), e terão como público-alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- m)** adicionalmente, também foi pactuada alteração nas Garantias da Operação de Securitização, que passarão a incluir (i) a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, a ser constituída após a lavratura das respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Incorporadora; (ii) em virtude da emissão dos CRI 2ª Série, aumento do valor das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização) pela Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais, pela Alienação Fiduciária das Quotas e pela Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser formalizado mediante a celebração de aditamentos aos instrumentos contratuais correspondentes; (iii) aumento do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado;
- n)** para fins de celebração do presente aditamento à Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais e demais documentos necessários, os titulares dos CRIs aprovaram no âmbito da Assembleia Geral de Titulares de CRI da 1ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora, realizada em 02 de maio de 2023 ("AGTCRI"): (i) a emissão dos CRI 2ª Série, lastreada pelos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, para viabilizar que a Devedora venha a ampliar o desenvolvimento do Empreendimento Alvo por meio da incorporação do Novo Imóvel e efetuar o pagamento (1) do preço de aquisição do Novo Imóvel, (2) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2 e (3) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3, (ii) a Oferta dos CRI 2ª Série, (iii) a formalização de todos os documentos, contratos e aditamentos para refletir as matérias aprovadas, (iv) o pagamento dos honorários adicionais dos prestadores de serviço com utilização de recursos do Patrimônio Separado, (v) a diminuição do percentual do LTV Máximo e concessão de waivers excepcionando a apresentação do laudo de avaliação dos Imóveis no ano de 2023, (vi) a adição de uma nova garantia real à emissão dos CRI, na forma de alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, bem como o aumento previsto do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado, (vii) a autorização para formalização do aditamento

ao Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão para espelhar neste instrumento os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, bem como alterar o Estudo de Viabilidade anexo ao referido instrumento, (viii) a autorização para celebração dos aditamentos à determinados instrumentos relacionados à emissão dos CRI 1ª Série para formalizar o cancelamento da quantidade remanescente de CRI 1ª Série não colocados no âmbito da Oferta Restrita, em virtude da distribuição parcial, e, conseqüentemente, o cancelamento proporcional do lastro, (ix) a formalização da alteração aos Documentos da Operação que se façam necessários para efetivar as matérias aprovadas, e matérias correlatas;

- o) desta feita, a Devedora deseja aditar a presente Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, para (i) cancelar as CCIs números 3 e 4, que representam os Créditos Imobiliários Notas Promissórias das Notas Promissórias 3/4 e 4/4, as quais foram canceladas em razão da distribuição parcial dos CRI 1ª Série, (ii) atualizar o valor, a quantidade, a descrição do título e dos imóveis que integram o Empreendimento Alvo da CCI número 5, a qual representa os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, de modo a refletir o cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Emissão decorrente da distribuição parcial dos CRI 1ª Série, bem como incluir o Novo Imóvel na lista de imóveis objeto do Empreendimento Alvo, e (iii) emitir a CCI Adicional, que representará os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, em razão da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, a ser vinculada como lastro a emissão dos CRI 2ª Série, e implementar ajustes correlatos;
- p) as Partes têm ciência de que Operação de Securitização integra uma "operação estruturada", razão pela qual deverá sempre ser interpretada por meio da leitura conjunta dos Documentos da Operação, conforme abaixo definido; e
- q) as partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste aditamento à Escritura de Emissão de CCI e demais Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, neste ato, celebrar este "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes da Escritura de Emissão de CCI, e, subsidiariamente, no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. As Partes, de comum acordo, desejam aditar a Escritura de Emissão de CCI para (a) cancelar as CCIs números 3 e 4, que representam os Créditos Imobiliários Notas Promissórias das Notas Promissórias 3/4 e 4/4, as quais foram canceladas em razão da distribuição parcial dos CRI 1ª Série, (b) atualizar o valor, a quantidade, a descrição do título e dos imóveis que integram

o Empreendimento Alvo da CCI número 5, a qual representa os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, de modo a refletir o cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Emissão decorrente da distribuição parcial dos CRI 1ª Série, bem como incluir o Novo Imóvel na lista de imóveis objeto do Empreendimento Alvo, e (c) emitir a CCI Adicional, que representará os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, em razão da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, a ser vinculada como lastro a emissão dos CRI 2ª Série, e implementar ajustes correlatos, na forma a seguir:

- (i) Adicionar os termos definidos “CCIs Notas Promissórias e Notas Comerciais”, “CCI Adicional”, “Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão”, “Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão”, “Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais”, “CRI 1ª Série”, “CRI 2ª Série”, “Data de Emissão CCIs Notas Promissórias e Notas Comerciais”, “Data de Emissão CCI Adicional”, “Notas Comerciais 1ª Emissão” e “Notas Comerciais 2ª Emissão” ao quadro-resumo da Cláusula 1.1, respeitada a ordem alfabética das inserções, conforme redações transcritas abaixo:

“1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

(...)

<p><u>“CCIs Notas Promissórias e Notas Comerciais”:</u></p>	<p><i>Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931/04, sendo que as CCI representam a integralidade das Notas Promissórias e Notas Comerciais;</i></p>
<p><u>“CCI Adicional”:</u></p>	<p><i>Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931/04, sendo que as CCI representam a integralidade dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão;</i></p>

(...)

<p><u>“Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão”:</u></p>	<p><i>Significam os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 1ª Emissão emitidas pela Incorporadora, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Notas Comerciais 1ª Emissão;</i></p>
--	--

<u>"Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão"</u>	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 2ª Emissão emitidas pela Incorporadora, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Notas Comerciais 2ª Emissão;
<u>"Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais":</u>	Significam, em conjunto, (i) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias; e (ii) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão;

(...)

<u>"CRI 1ª Série":</u>	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários que foram emitidos pela Securitizadora, no âmbito sua 2ª Emissão, 1ª Série, com lastro nos <u>Créditos Imobiliários Iniciais</u> e nos <u>Créditos Imobiliários Compromisso</u> (conforme definido no Termo de Securitização) representados pelas CCI's Notas Promissórias e Notas Comerciais e pela cédula de crédito imobiliário integral representativa dos <u>Créditos Imobiliários Compromisso</u> , nos termos do Termo de Securitização;
<u>"CRI 2ª Série":</u>	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários que serão emitidos pela Securitizadora, no âmbito sua 2ª Emissão, 2ª Série, com lastro nos <u>Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão</u> representados pelas CCI Adicional, nos termos do Termo de Securitização;

(...)

<u>"Data de Emissão CCI's Notas Promissórias e Notas Comerciais":</u>	É a data de emissão das CCI's Notas Promissórias e Notas Comerciais, qual seja o dia 31 de maio de 2022;
<u>"Data de Emissão CCI Adicional":</u>	É a data de emissão da CCI Adicional, qual seja o dia 02 de maio de 2023.

(...)

<u>"Notas Comerciais 1ª Emissão":</u>	Significam as 19.569.000 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil) notas comerciais todas no âmbito do Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme aditado, emitidas pela Incorporadora, eletronicamente, em forma escritural, para colocação privada, perfazendo o montante total de R\$
---------------------------------------	---

	<i>19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil reais), com vencimentos definidos nos respectivos títulos, considerando que, em virtude da distribuição parcial dos CRI 1ª Série no âmbito da Oferta Restrita, 1.597.000 (um milhão quinhentos e noventa e sete mil) Notas Comerciais da 1ª Emissão inicialmente emitidas foram canceladas;</i>
<i>"Notas Comerciais 2ª Emissão":</i>	<i>Significam as 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil) notas comerciais todas no âmbito do Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., emitidas pela Incorporadora, eletronicamente, em forma escritural, para colocação privada, perfazendo o montante total de R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil reais), com vencimentos definidos nos respectivos títulos;</i>

(...)"

- (ii)** Alterar a definição de "CCI", "Créditos Imobiliários", "CRI", "Data(s) de Emissão", "Escritura de Emissão de CCI", "Notas Comerciais", "Notas Promissórias", "Termo de Securitização" e "Valor do Principal" do quadro-resumo da Cláusula 1.1, respeitada a manutenção da ordem alfabética, conforme redações transcritas abaixo:

"1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

(...)

<i>"CCI":</i>	<i>Significam as CCIs Notas Promissórias e Notas Comerciais e a CCI Adicional, quando em conjunto.</i>
---------------	--

(...)

<i>"Créditos Imobiliários":</i>	<i>Significam os Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais e os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, quando em conjunto;</i>
<i>"CRI":</i>	<i>Significam os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, quando em conjunto;</i>

(...)

<i>"Escritura de Emissão de CCI":</i>	<i>Significa este "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", celebrado em 31 de maio de 2022, conforme aditado pelo seu primeiro aditamento em 20 de setembro de 2022 e pelo seu</i>
---------------------------------------	---

	<i>segundo aditamento em 02 de maio de 2023, conforme aditado de tempos em tempos;</i>
--	--

(...)

<u>"Notas Comerciais":</u>	<i>Significa, em conjunto, as Notas Comerciais 1ª Emissão e as Notas Comerciais 2ª Emissão;</i>
<u>"Notas Promissórias":</u>	<i>Significam as 04 (quatro) notas promissórias emitidas pela Incorporadora, eletronicamente, em forma cartular, sem a emissão de cautelas e certificados, perfazendo o montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão CCIs Notas Promissórias e Notas Comerciais, sendo: (i) a Nota Promissória nº 01, no valor de R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais); (ii) a Nota Promissória nº 02, no valor de R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais); (iii) a Nota Promissória nº 03, no valor de R\$ 16.639.000,00 (dezesesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais); e (iv) a Nota Promissória nº 04, no valor de R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais), com vencimentos definidos nos respectivos títulos, e recebidas pela Securitizadora em caráter "pro soluto", sendo que, em virtude da distribuição parcial dos CRI 1ª Série no âmbito da Oferta Restrita, houve o cancelamento das Notas Promissórias nºS 03 e 04, nos valores de R\$ 16.639.000,00 (dezesesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais) e R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais), respectivamente.</i>

(...)

<u>"Termo de Securitização":</u>	<i>O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, celebrado entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, em 31 de maio de 2022, conforme aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 2 de junho de 2022, 6 de junho de 2022, 20 de setembro de 2022, respectivamente, conforme venha a ser aditado ou alterado a qualquer tempo."</i>
----------------------------------	--

- (iii) Excluir o termo definido “Créditos Imobiliários Notas Comerciais”, “Valor do Principal” e “Data de Emissão” do quadro-resumo da Cláusula 1.1;
- (iv) Alterar as características das CCIs indicadas na Cláusula Terceira, itens 3.1 e 3.2, que passarão a vigor na forma a seguir:

"3.1 Valor da Emissão: (i) o valor de emissão das CCIs Iniciais era de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão CCIs Notas Promissórias e Notas Comerciais, sendo que, em função do cancelamento das Notas Promissórias números 3 e 4, tal valor foi reduzido e passou a ser de R\$ 72.431.000,00 (setenta e dois milhões quatrocentos e trinta e um mil reais), e (ii) o valor de emissão da CCI Adicional é de R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão CCI Adicional, que correspondem à integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Promissórias, das Notas Comerciais 1ª Emissão e das Notas Comerciais 2ª Emissão. "

"3.2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emite 4 (quatro) CCI integrais, sendo certo que cada CCI representa a integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Promissórias e Notas Comerciais emitidas pela Incorporadora, nos termos do Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI."

- (v) Em razão da emissão da CCI Adicional, a alteração da remuneração da Instituição Custodiante, prevista na Cláusula 3.5.5, que passará a vigor como segue:

"3.5.5. A remuneração da Instituição Custodiante será arcada diretamente pela Devedora, ou pela Securitizadora, exclusivamente por meio dos recursos do Patrimônio Separado dos CRI, caso suficientes, da seguinte forma: (i) Registro e Implantação das CCIs Iniciais. Foi devidamente quitado o pagamento único, devido a título de registro e implantação das CCIs Iniciais na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série; (ii) Registro e Implantação da CCI Adicional. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI Adicional na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série; e (iii) Custódia das CCIs. Pela prestação de serviços de custódia das CCIs que servem de lastro para os CRI de ambas as séries, será devida a remuneração anual, no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela "(i)" acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;"

- (vi) cancelar as 2 (duas) CCIs vinculadas às Notas Promissórias nº 3 e 4, quais sejam a CCI número 3 e a CCI número 4, respectivamente, sendo que não ocorrerá renumeração das demais CCIs em função desses cancelamentos;
- (vii) atualizar o valor, a quantidade e a descrição do título e dos imóveis que integram o Empreendimento Alvo da CCI vinculada às Notas Comerciais 1ª Emissão, qual seja a CCI número 5, que passará a vigorar na forma prevista na versão consolidada constante no Apêndice A a este Aditamento; e
- (viii) emitir 1 (uma) nova CCI vinculada às Notas Comerciais 2ª Emissão, que corresponderá a CCI número 6, na forma prevista no Apêndice B a este Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÕES

3.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas na Escritura de Emissão de CCI, conforme alteradas pelo presente Aditamento.

3.2. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento, por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, e passando a fazer parte integrante da Escritura de Emissão de CCI para todos os fins de direito.

CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

4.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

4.2. Disputa/Conflito do Acordo. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este instrumento deverão ser notificados pela Parte à outra Parte e ambas envidarão seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação aqui mencionada.

9.3. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA QUINTA – ASSINATURA ELETRÔNICA

5.1 As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 02 de maio de 2023, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas, as quais também assinam o presente

instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

São Paulo, 02 de maio de 2023.

(ASSINATURAS SEGUEM NAS PRÓXIMAS PÁGINAS)
(RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

(Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 02 de maio de 2023 entre a Canal Companhia de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: NATHALIA MACHADO LOUREIRO

CPF: 104.993.467-93

Cargo: DIRETORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Instituição Custodiante

Nome: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA

CPF: 446.451.268-22

Cargo: PROCURADORA

Nome: VITORIA GUIMARAES HAVIR

CPF: 409.470.118-46

Cargo: PROCURADORA

Testemunhas:

Nome: GABRIEL TAVEIRA GOSUEN

CPF/MF: 405.858.128-02

Nome: FERNANDA REIS DA FONSECA

CPF/MF: 124.284.927-05

APÊNDICE A – VERSÃO CONSOLIDADA DA CCI NÚMERO 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2022.
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	5	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19		
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição		
CEP: 04.538-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	CEP: 05425-020	CEP: 05425-020

3. DEVEDORA		
Razão Social: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 41.706.884/0001-81		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-900	CEP: 04543-900	CEP: 04543-900

4. TÍTULO
É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das 19.569.000 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil) Notas Comerciais 1ª Emissão emitidas de forma escritural, por meio do Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, celebrado em 31 de maio de 2022, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora celebrado em 02 de maio de 2023, em série única, em 31 de maio de 2022.

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil reais), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DO EMPREENDIMENTO ALVO		
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001

15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001
15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001
15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001
43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freira nº 1.072, CEP 01426-001
15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002
83.273	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.452, CEP 01416-002
24.923	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002
58.833	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.082, CEP 01426-002

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI	
Data de Emissão:	31 de maio de 2022;
Data de Vencimento Final:	17 de maio de 2027;
Prazo Total:	1.812 (mil oitocentos e doze) dias da Data de Emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final desta CCI;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Notas Comerciais:	19.569.000 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil);
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação

	judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios, conforme item 8 desta CCI;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final, conforme item 8 desta CCI;
Garantias:	Não há
Demais Características:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais e dos respectivos créditos imobiliários estão definidos no Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, conforme aditado.

8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim

31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

APÊNDICE B – CARACTERÍSTICAS DA NOVA CCI NÚMERO 6

ANEXO I – CARACTERÍSTICAS DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 02 de maio de 2023.
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	6	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		
CNPJ: 41.811.375/0001-19		
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição		
CEP: 04.538-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 41.706.884/0001-81		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-900	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil) Notas Comerciais 2ª Emissão emitidas de forma escritural, por meio do Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, celebrado em 02 de maio de 2023, em série única, em 02 de maio de 2023.

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DO EMPREENDIMENTO ALVO		
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001

15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001
15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001
15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001
43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freira nº 1.072, CEP 01426-001
15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002
83.273	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.452, CEP 01416-002
24.923	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002
58.833	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.082, CEP 01426-002

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	02 de maio de 2023;
Data de Vencimento Final:	17 de maio de 2027;
Prazo Total:	1.476 (um mil quatrocentos e setenta e seis) dias;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Notas Comerciais:	24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil);
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor

	devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios, conforme item 8 desta CCI;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final, conforme item 8 desta CCI;
Garantias:	Não há
Demais Características:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais e dos respectivos créditos imobiliários estão definidos no Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora.

8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
2	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
3	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
4	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
5	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
6	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
7	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
8	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
9	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
10	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
11	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
12	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
13	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
14	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
15	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
16	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
17	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
18	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
19	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
20	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
21	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
22	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
23	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
24	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
25	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
26	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
27	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
28	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
29	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
30	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim

31	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
32	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
33	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
34	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
35	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
36	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
37	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
38	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
39	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
40	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
41	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
42	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
43	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
44	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
45	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
46	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
47	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
48	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
49	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizedora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM nº 17,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário adiante designados, em conjunto como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

RESOLVEM, neste ato, celebrar este "*Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*" ("Quarto Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a)** a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Incorporadora" ou "Devedora") está desenvolvendo um empreendimento na modalidade de incorporação imobiliária ("Empreendimento Alvo"), nos imóveis abaixo indicados, situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo:
- (i)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 ("Imóvel Oscar Freire 1");
 - (ii)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 ("Imóvel Oscar Freire 2");

- (iii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 ("Imóvel Oscar Freire 3");
 - (iv) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 ("Imóvel Oscar Freire 4");
 - (v) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 ("Imóvel Oscar Freire 5");
 - (vi) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 ("Imóvel Consolação 1" e, em conjunto com o Imóvel Oscar Freire 1, o Imóvel Oscar Freire 2, o Imóvel Oscar Freire 3, o Imóvel Oscar Freire 4 e o Imóvel Oscar Freire 5, os "Imóveis Iniciais");
 - (vii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 ("Imóvel Consolação 2"); e
 - (viii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 ("Imóvel Consolação 3");
- b)** para tanto, em 31 de maio de 2022, (i) a Incorporadora emitiu notas promissórias eletronicamente, em forma cartular, não endossável, conforme alteradas ("Notas Promissórias"), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), com datas de vencimento determinadas nos próprios títulos ("Créditos Imobiliários Notas Promissórias"), emitidas com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis Iniciais, Imóvel Consolação 2 e Imóvel Consolação 3, e subscritas pela Securitizadora, conforme alterados e repactuados pelos termos do(s) Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra, nos termos do Instrumento de Repactuação ("Créditos Imobiliários Compromisso"); (ii) a Devedora, a Gafisa S.A. ("Gafisa") e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora para prever a emissão de 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) notas comerciais ("Notas Comerciais 1ª Emissão") destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão"); (iii) a Devedora, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças ("Instrumento de Repactuação");
- c)** em 31 de maio de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, conforme aditado em 20 de setembro de 2022, ("Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais"), as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, e, em 06 de junho de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI Compromisso" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, as "Escrituras de Emissão de CCI"), a cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Compromisso (em conjunto "CCIs Iniciais");

- d) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e os Créditos Imobiliários Compromisso, representados pelas respectivas CCIs Iniciais, foram vinculados como lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da sua 2ª (segunda) Emissão ("CRI 1ª Série"), emitidos na forma prevista no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, que foi celebrado, em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI 1ª Série ("Agente Fiduciário"), o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022 e 20 de setembro de 2022, respectivamente ("Termo de Securitização Original" e "Operação de Securitização");
- e) os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita"), sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série na sua data de emissão, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), e, deste modo, a quantidade remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais) na sua data de emissão, será cancelada, com o consequente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Emissão;
- f) a Incorporadora pretende ampliar o desenvolvendo do Empreendimento Alvo mediante a incorporação do imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 ("Novo Imóvel" e, em conjunto com os Imóveis Iniciais, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, os "Imóveis"), também situado no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na matrícula registrada no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo;
- g) em 02 de maio de 2023, a Devedora, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora para prever a emissão de 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil) notas comerciais, não conversíveis, representativas de promessa de pagamento em dinheiro, emitidas sob a forma escritural, com garantia real e fidejussória, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, ("Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão" e "Notas Comerciais 2ª Emissão"), para distribuição privada, em série única, destinadas ao pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Novo Imóvel, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3;
- h) em razão das características das Notas Comerciais 2ª Emissão, a sua emissão, subscrição e integralização deram origem a créditos imobiliários devidos pela Devedora, passíveis de composição de lastro de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430,

de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22"), e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60"). Em razão da emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, a Devedora deverá pagar à Securitizadora a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, segundo as condições previstas no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer acessórios, incluindo, mas sem se limitar a juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Iniciais, "Créditos Imobiliários");

- i)** a Securitizadora emitirá uma cédula de crédito imobiliário integral representativas dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais 2ª Emissão ("CCI Adicional"), mediante aditamento à Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais;
- j)** em decorrência disso, as Partes desejam celebrar o presente aditamento ao Termo de Securitização para (i) cancelar a quantidade de CRI 1ª Série não colocados no âmbito da Oferta Restrita CRI 1ª Série, considerando que houve a distribuição parcial dos CRI 1ª Série, (ii) vincular os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, como lastro adicional para a emissão de 24.934 (vinte e quatro mil novecentos e trinta e quatro) novos CRI da 2ª (segunda) Série no âmbito da 2ª (segunda) Emissão da Securitizadora, adequando todos os termos definidos e alterando todas as disposições necessárias para tanto, (ii) ampliar determinadas definições e as obrigações garantidas para que as Garantias abarquem a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, (iii) adicionar uma nova garantia real à emissão dos CRI, na forma de alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre o Novo Imóvel, (iv) formalizar o aumento do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado, realizado de acordo com Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, (v) alterar o percentual do LTV Máximo, conforme definido na Cláusula Oitava do Termo de Securitização, de 85% (oitenta e cinco por cento) para 75% (setenta e cinco por cento), e (v) alterar outras disposições correlatas];
- k)** as Garantias da Operação de Securitização serão compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
- l)** os CRI 2ª Série serão objeto de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM nº 160"), e terão como público-alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais");
- m)** adicionalmente, também foi pactuada alteração nas Garantias da Operação de Securitização, que passarão a incluir (i) a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, a ser constituída após a lavratura das respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Incorporadora; (ii) em virtude da emissão dos CRI 2ª Série, aumento do valor das Obrigações Garantidas pela Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais, pela Alienação Fiduciária das Quotas e pela Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser formalizado mediante a celebração de

aditamentos aos instrumentos contratuais correspondentes; (iii) aumento do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado;

- n)** para fins de celebração do presente aditamento ao Termo de Securitização, os titulares dos CRIs aprovaram no âmbito da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada em 02 de maio de 2023 (“AGTCRI”): (i) a emissão dos CRI 2ª Série, lastreada pelos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, para viabilizar que a Devedora venha a ampliar o desenvolvimento do Empreendimento Alvo por meio da incorporação do Novo Imóvel e efetuar o pagamento (1) do preço de aquisição do Novo Imóvel, (2) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2 e (3) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3, (ii) a Oferta dos CRI 2ª Série, (iii) a formalização de todos os documentos, contratos e aditamentos para refletir as matérias aprovadas, (iv) o pagamento dos honorários adicionais dos prestadores de serviço com utilização de recursos do Patrimônio Separado, (v) a diminuição do percentual do LTV Máximo e concessão de waivers excepcionando a apresentação do laudo de avaliação dos Imóveis no ano de 2023, (vi) a adição de uma nova garantia real à emissão dos CRI, na forma de alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, bem como o aumento previsto do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado, (vii) a autorização para formalização do aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão para espelhar neste instrumento os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, bem como alterar o Estudo de Viabilidade anexo ao referido instrumento, (viii) a autorização para celebração dos aditamentos à determinados instrumentos relacionados à emissão dos CRI 1ª Série para formalizar o cancelamento da quantidade remanescente de CRI 1ª Série não colocados no âmbito da Oferta Restrita, em virtude da distribuição parcial, e, conseqüentemente, o cancelamento proporcional do lastro, (ix) a formalização da alteração aos Documentos da Operação que se façam necessários para efetivar as matérias aprovadas, e matérias correlatas;
- o)** as Partes têm ciência de que Operação de Securitização integra uma “operação estruturada”, razão pela qual deverá sempre ser interpretada por meio da leitura conjunta dos Documentos da Operação, conforme abaixo definido; e
- p)** as partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste aditamento ao Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade, lealdade e boa-fé.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Termos. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Quarto Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Quarto Aditamento, desde que conflitantes com termos já definidos no Termo de Securitização, terão os significados que lhes são

atribuídos neste Quarto Aditamento, e, subsidiariamente, no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – CANCELAMENTO DA QUANTIDADE REMANESCENTE DE CRI 1ª SÉRIE NÃO COLOCADOS NA OFERTA RESTRITA CRI 1ª SÉRIE

2.1. Considerando a distribuição parcial dos CRI 1ª Série, as Partes cancelaram as Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, que perfazem o valor total de R\$ 32.403.000,00 (trinta e dois milhões quatrocentos e três mil reais), e 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Emissão, que perfazem o valor de R\$ 1.597.000,00 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil reais), na Data de Emissão CRI 1ª Série, de modo que o Valor Total da Emissão CRI 1ª Série passará a ser de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) e a quantidade de CRI 1ª Série passará a ser de 92.000 (noventa e dois mil), sendo que, em função disso:

2.1.1. As Partes desejam alterar a redação dos termos definidos, constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, "Notas Promissórias", "Notas Comerciais 1ª Emissão", "Preço de Aquisição", e "Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão", que passam a vigorar com a seguinte redação; bem como adicionar os termos definidos "Valor Total da Emissão CRI 1ª Série" e "Valor Total da Emissão CRI 2ª Série", observada a manutenção da ordem alfabética da lista de termos definidos:

"Notas Promissórias": Significam as 04 (quatro) notas promissórias emitidas pela Incorporadora, eletronicamente, em forma cartular, sem a emissão de cautelas e certificados, perfazendo o montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão CRI 1ª Série, sendo: (i) a Nota Promissória nº 01, no valor de R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais); (ii) a Nota Promissória nº 02, no valor de R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais); (iii) a Nota Promissória nº 03, no valor de R\$ 16.639.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais); e (iv) a Nota Promissória nº 04, no valor de R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais), com vencimentos definidos nos respectivos títulos, e recebidas pela Securitizadora em caráter "pro soluto", sendo que, em virtude da distribuição parcial dos CRI 1ª Série no âmbito da Oferta Restrita, houve o cancelamento das Notas Promissórias nºS 03 e 04, nos valores de R\$ 16.639.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais) e R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais), respectivamente.

"Notas Comerciais 1ª Emissão": Significam as 19.569.000 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil) notas comerciais todas no âmbito do Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Incorporadora, conforme aditado, emitidas pela Incorporadora, eletronicamente, em forma escritural, para colocação privada, perfazendo o montante total de R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil reais), com vencimentos definidos nos respectivos

títulos, considerando que, em virtude da distribuição parcial dos CRI 1ª Série no âmbito da Oferta Restrita, 1.597.000 (um milhão quinhentos e noventa e sete mil) Notas Comerciais da 1ª Emissão inicialmente emitidas foram canceladas.

"Preço de Aquisição": Preço total a ser pago, pela Securitizadora, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, sendo que (i) no caso dos Créditos Imobiliários 1ª Emissão, corresponde à importância no valor total de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) e (ii) no caso dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, corresponde à importância no valor total de R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais)."

"Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão": O "Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.", celebrado em 31 de maio de 2022 entre a Incorporadora, a Gafisa e a Securitizadora, registrado no 6º RTD sob o nº 1.923.086 em 14 de junho de 2022, por meio do qual a Incorporadora emitiu as Notas Comerciais 1ª Emissão, conforme alterado pelo "Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.", celebrado em 02 de maio de 2023 entre a Incorporadora, a Gafisa e a Securitizadora, conforme venha a ser aditado ou de qualquer forma alterado.

"Valor Total da Emissão CRI 1ª Série": Possui o significado atribuído no item 3.1 deste Termo de Securitização.

"Valor Total da Emissão CRI 2ª Série": Possui o significado atribuído no item 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.2. As Partes desejam alterar a redação das Cláusulas 2.2; 2.2.4; 3.1, itens 3 e 4; 3.3, 3.4, 3.5 e 3.6 (conforme renumeradas para as Cláusulas 3.3 até 3.3.1.6, neste Quarto Aditamento) do Termo de Securitização passam a vigorar com as redações transcritas abaixo:

"2.2. Valor Total dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, no montante de R\$ 116.934.000,00 (cento e dezesseis milhões novecentos e trinta e quatro mil reais), sendo (i) o montante de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), na Data de Emissão 1ª Série, relativo aos Créditos Imobiliários Iniciais, devidamente identificados no Anexo I.A deste Termo de Securitização, e (ii) o montante de R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais) na Data de Emissão 2ª Série, relativo aos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, devidamente identificados no Anexo I.B deste Termo de Securitização."

"2.2.4. Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora pagou à Incorporadora a importância total de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), pela integralização das Notas Promissórias e/ou aquisição dos Créditos Imobiliários Compromissos e integralização das Notas Comerciais, na forma e condições estabelecidas nas Notas Promissórias, nos Termos de Emissão das Notas Comerciais, nos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra e no Instrumento de Repactuação, conforme o caso."

"3.1. Características do CRI: Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo conjunto das CCI representativa dos Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:

(...)

3. Quantidade de CRI: *(i) 126.000 (cento e vinte e seis mil) CRI 1ª Série, na Data de Emissão CRI 1ª Série, a qual foi reduzida para 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, mediante o cancelamento de 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, em virtude da distribuição parcial ocorrida no âmbito da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série, e (ii) 24.934 (vinte e quatro mil novecentos e trinta e quatro) CRI 2ª Série, na Data de Emissão CRI 2ª Série, totalizando a quantidade de 116.934 (cento e dezesseis mil novecentos e trinta e quatro) CRI.*

4. Valor Total da Emissão: *R\$ 126.000.000,00 (cento e vinte e seis milhões de reais) para os CRI 1ª Série, na Data de Emissão CRI 1ª Série, a qual foi reduzida para R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), mediante o cancelamento de 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, em virtude da distribuição parcial ocorrida no âmbito da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série ("Valor Total da Emissão CRI 1ª Série") e R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais) para os CRI 2ª Série, na Data de Emissão CRI 2ª Série, totalizando o montante de R\$116.934.000,00 (cento e dezesseis milhões novecentos e trinta e quatro mil reais) ("Valor Total da Emissão CRI 2ª Série" e, em conjunto com Valor Total da Emissão CRI 1ª Série, "Valor Total da Emissão")."*

"3.3. Ofertas: (i) nos termos do Contrato de Distribuição CRI 1ª Série, os CRI 1ª Série da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476; (ii) nos termos do Contrato de Distribuição CRI 2ª Série, os CRI 2ª Série da presente Emissão serão objeto da Oferta dos CRI 2ª Série, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, e terão como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais.

3.3.1. Oferta Restrita dos CRI 1ª Série: A Oferta Restrita dos CRI 1ª Série foi destinada apenas a Investidores Profissionais, de forma que, em

atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI 1ª Série da presente Emissão foram ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.1.1. Por ocasião da subscrição dos CRI 1ª Série, os Investidores Profissionais tiveram que fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- a) as informações recebidas foram suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta Restrita;*
- b) estavam cientes de que a subscrição e integralização do CRI 1ª Série seria feita, sem a formalização e registro efetivo da Alienação Fiduciária de Imóveis;*
- c) estavam cientes de que a Oferta Restrita dos CRI 1ª Série não foi registrada na CVM; e*
- d) estavam cientes de que os CRI 1ª Série ofertados estariam sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa aos termos e condições dos Documentos da Operação.*

3.3.1.2. O Investidor Profissional teve que declarar, ainda, entre outros, que tinham conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil do seu risco.

3.3.1.3. Tendo em vista que se tratou de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta dos CRI 1ª Série não foi registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.3.1.4. Distribuição Parcial na Oferta Restrita 1ª Série: No âmbito da Oferta Restrita CRI 1ª Série, foi admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial dos CRI 1ª Série, sendo que a Oferta Restrita CRI 1ª Série não foi afetada por não ter havido subscrição e integralização da totalidade dos CRI 1ª Série ofertados, independentemente do montante de CRI 1ª Série efetivamente subscrito e integralizado, definido a critério da Securitizadora, do Coordenador Líder e da Incorporadora. Houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), e, desde modo, a quantidade remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões), foi cancelada, com o conseqüente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentos e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Série.

3.3.1.4.1. *Os Investidores Profissionais puderam, no ato de aceitação da Oferta Restrita CRI 1ª Série, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que houvesse distribuição: (i) da totalidade dos CRI 1ª Série originalmente ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida conforme critério dos próprios Investidores Profissionais. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor Profissional deveria, no momento da aceitação da Oferta Restrita, ter indicado se, implementando-se a condição prevista, pretendia receber (1) a totalidade dos CRI 1ª Série subscritos; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI 1ª Série efetivamente distribuídos e o número de CRI 1ª Série originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI 1ª Série subscritos.*

3.3.1.4.2. *Os Investidores Profissionais que condicionaram a subscrição e integralização dos CRI 1ª Série, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, à distribuição (i) da totalidade dos CRI 1ª Série originalmente ofertados, ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI 1ª Série originalmente ofertados, definida ao seu critério, caso tais condições não fossem observadas, teriam os valores antecipados à Securitizadora a título de integralização devolvidos sem o acréscimo de quaisquer rendimentos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos serviria como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.*

3.3.1.5. *Encerramento da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série:* *A Oferta Restrita CRI 1ª Série pôde ser encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI 1ª Série ou a qualquer momento, a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição CRI 1ª Série, observado que os CRI 1ª Série puderam ser subscritos e integralizados em até 6 (seis) meses a partir da data informada no comunicado de início realizado pelo Coordenador Líder na forma do artigo 7-A, da Instrução CVM nº 476, sendo certo que caso a Oferta Restrita CRI 1ª Série não tivesse sido encerrada dentro do referido prazo o Coordenador Líder deveria ter encaminhado comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, nos termos do parágrafo 2º do artigo 8º, da Instrução CVM nº 476. A Oferta Restrita CRI 1ª Série poderia ser encerrada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados de seu início conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.*

3.3.1.5.1. *Sem prejuízo do disposto acima, em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita CRI 1ª Série foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, mediante comunicação encaminhada*

por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores com as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476.

3.3.1.6. Restrição para Negociação dos CRI 1ª Série: Os CRI 1ª Série da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI 1ª Série pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos no caput do artigo 13 da Instrução CVM nº 476 e nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476.”

2.1.3. As Partes desejam alterar a redação do Anexo I.A, para excluir as CCIs Iniciais relativas às Notas Promissórias no 3/4 e 4/4, bem como para atualizar o valor, a quantidade e a descrição do título e dos imóveis da CCI Inicial relativa às Notas Comerciais 1ª Emissão, que passa a vigorar com a redação do Apêndice B do presente Quarto Aditamento.

2.1.4. As Partes desejam alterar a redação do Anexo V.A, para atualizar o cronograma indicativo de destinação dos recursos das Notas Promissórias e Notas Comerciais 1ª Emissão em razão do cancelamento das Notas Promissórias no 3/4 e 4/4 e de parcela das Notas Comerciais 1ª Emissão, que passa a vigorar com a redação do Apêndice C do presente Quarto Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS NOTAS COMERCIAIS 2ª EMISSÃO AOS CRI 2ª SÉRIE; CARACTERÍSTICAS DOS CRI 2ª SÉRIE; AMPLIAÇÃO DAS GARANTIAS

3.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão aos CRI 2ª Série: A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, conforme identificados no novo Anexo I.B do Termo de Securitização, conforme aditado por este Quarto Aditamento, aos CRI da 2ª (segunda) Série da sua 2ª (segunda) emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3.8 abaixo e na Cláusula 3.1 do Termo de Securitização.

3.2. Valor Total dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora declara que, pelo presente Quarto Aditamento, foram vinculados à presente 2ª (segunda) Série da sua 2ª (segunda) emissão, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, de sua titularidade, no montante de R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais), em 02 de maio de 2023 (“Data de Emissão CRI 2ª Série”).

3.2.1. Os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, vinculados aos CRI 2ª Série pelo presente Quarto Aditamento, encontram-se representados pela CCI Adicional, emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos no novo Anexo I.B do Termo de Securitização, conforme aditado por este Quarto Aditamento.

3.2.2. A CCI Adicional foi emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito”

Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”, firmado em 02 de maio de 2023, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, para emissão da CCI Adicional, representativas dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, que encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

3.3. Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora pagará à Incorporadora a importância total de R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais), pela integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão, na forma e condições estabelecidas no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão.

3.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional foram adquiridos pela Securitizadora por meio da subscrição das referidas Notas Comerciais 2ª Emissão.

3.5. Integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão: A Securitizadora realizará a integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão, no âmbito de colocação privada, com os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI 2ª Série, no âmbito da Oferta dos CRI 2ª Série, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 para o público-alvo composto exclusivamente de Investidores Profissionais.

3.6. Autorização da Emissão: A presente Emissão dos CRI 2ª Série foi autorizada pela Ata de Reunião de Diretoria da Securitizadora, datada de 02 de maio de 2023.

3.7. Compartilhamento de Garantias: As Garantias serão compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série. Deste modo, foram celebrados aditamentos (i) aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Iniciais, (ii) ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e (iii) ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com a finalidade de que tais garantias sejam estendidas para as Notas Comerciais 2ª Emissão e, conseqüentemente, para os CRI 2ª Série. Adicionalmente, serão constituídas novas Garantias no âmbito da Operação de Securitização, quais sejam: a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, nos termos do(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças*, a ser(em) celebrado(s) entre a Incorporadora e a Securitizadora (“Alienação Fiduciária Adicional”). Também ocorreu o aumento do montante do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado, conforme pactuado no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão.

3.8. Características dos CRI 2ª Série: As Partes, de comum acordo, deliberam pela emissão de 24.934 (vinte e quatro mil novecentos e trinta e quatro) novos CRI 2ª Série, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, com as características a seguir:

- 1. Emissão:** 2ª (segunda).
- 2. Série:** 2ª (segunda).
- 3. Quantidade de CRI 2ª Série:** 24.934 (vinte e quatro mil novecentos e trinta e quatro) CRI 2ª Série.

- 4. Valor da Emissão dos CRI 2ª Série:** R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais) para os CRI 2ª Série.
- 5. Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
- 6. Prazo Total:** Os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.477 (um mil quatrocentos e setenta e sete) dias contados da Data de Emissão CRI 2ª Série.
- 7. Atualização Monetária:** mensal, com base na variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1. do Termo de Securitização.
- 8. Juros Remuneratórios:** taxa efetiva de juros de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula 5.3 do Termo de Securitização.
- 9. Periodicidade de Pagamento da Amortização:** amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de amortização extraordinária compulsória, nos termos deste instrumento, de acordo com a Cláusula Sexta do Termo de Securitização.
- 10. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** mensal, de acordo com o cronograma de pagamento dos CRI, constante do novo Anexo II.B do Termo de Securitização, conforme adicionado pelo Quarto Aditamento, observada a possibilidade de juros pagos extraordinariamente de acordo com a Cláusula Sexta do Termo de Securitização.
- 11. Incorporação de Juros:** Não.
- 12. Regime Fiduciário:** Sim.
- 13. Garantia Flutuante:** Não.
- 14. Outras Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Aval e Fundos.
- 15. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:** B3.
- 16. Datas de Emissão:** A data de emissão dos CRI 2ª Série será 02 de maio de 2023.
- 17. Local de Emissão:** São Paulo, SP.
- 18. Data de Vencimento Final:** 18 de maio de 2027.

19. Coobrigação da Securitizadora: Não.

20. Subordinação: Não.

21. Classificação de Risco: Não há.

22. Classificação dos CRI: Para fins das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados conforme segue:

- Categoria: Residencial
- Concentração: Concentrado
- Tipo de segmento: Apartamentos
- Tipo de contrato com lastro: Híbrido

Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

23. Outros: As demais características dos CRI 2ª Série estão descritos no Termo de Securitização, conforme alterado pelo Quarto Aditamento.

24. Prestadores de serviço: Os prestadores de serviço relativos à emissão dos CRI 2ª Série, bem como da Oferta dos CRI 2ª Série, serão os mesmos que foram contratados para a emissão dos CRI 1ª Série e Oferta Restrita CRI 1ª Série, exceto pelos assessores legais que poderão ser alterados.

3.9. Depósito dos CRI 2ª Série: Os CRI 2ª Série serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI 2ª Série realizada por meio da B3.

3.9.1. Os CRI 2ª Série serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI 2ª Série, enquanto os CRI 2ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI 2ª Série, enquanto os CRI 2ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.10. Oferta CRI 2ª Série: Os CRI 2ª Série da presente Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático na CVM, realizada em conformidade com a Resolução da CVM nº 160, não sendo admitida a distribuição parcial, nos termos do *Instrumento particular de contrato de coordenação, colocação e distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 2ª emissão da Canal Companhia de Securitização*, firmado pela Securitizadora, o Coordenador Líder e a Incorporadora, em 02 de maio de 2023, por meio do qual a Securitizadora contratou o

Coordenador Líder para realizar a oferta pública dos CRI 2ª Série nos termos da Resolução da CVM nº 160 para o público-alvo composto exclusivamente Investidores Profissionais.

3.10.1. Declarações: No âmbito da Oferta Restrita CRI 2ª Série, a Securitizadora e o Coordenador Líder deverão emitir declarações substancialmente conforme modelos constantes do novo Anexo III.B ao Termo de Securitização, conforme aditado pelo Quarto Aditamento, nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160.

3.11. Regime Fiduciário: Sem prejuízo do Regime Fiduciário instituído no Termo de Securitização, a Securitizadora amplia-o mediante a instituição do Regime Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável, sobre (i) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão vinculados pelo presente Quarto Aditamento e representados pela CCI Adicional, constituindo referidos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão lastro para a emissão dos CRI 2ª Série, conforme previsto acima, (ii) as Garantias, conforme aditadas para garantir as Notas Comerciais 2ª Emissão e, conseqüentemente, os CRI 2ª Série, (iii) a Alienação Fiduciária Adicional, (iv) o Fundo de Despesas, o Fundo de Reservas, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Obras, na forma prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei nº 14.430, do inciso VIII, do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, e conforme declaração da Securitizadora constante do Anexo III.B do Termo de Securitização, conforme aditado pelo Quarto Aditamento.

3.12. Patrimônio Separado: Em virtude da Cláusula 3.11 acima, (i) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão representados pela CCI Adicional, (ii) os Créditos Imobiliários Iniciais representados pelas CCIs Iniciais, (iii) a Conta Centralizadora e (iv) as Garantias, conforme aditadas para garantir as Notas Comerciais 2ª Emissão e, conseqüentemente, os CRI 2ª Série, incluindo a Alienação Fiduciária Adicional e o aumento do volume previsto do Fundo de Obras, estão sujeitos ao Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora e, deste modo, são separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário. Todos os recursos oriundos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora deverão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

CLÁUSULA QUARTA – ADITAMENTO

4.1. Alterações. Pelo presente Quarto Aditamento e em conformidade com o disposto nas Considerações Preliminares, bem como nas Cláusulas Segunda e Terceira acima, as Partes desejam alterar diversas disposições do Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando:

- (i) alterar o título do Termo de Securitização, para indicar a inclusão dos CRI da 2ª Série, de forma que este passará a se intitular “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*”;
- (ii) alterar e incluir termos definidos na Cláusula Primeira, para:

- a. adicionar as definições a seguir: "Alienação Fiduciária Adicional", "Alienação Fiduciária de Imóveis Iniciais", "Amortização Antecipada Facultativa", "Anúncio de Encerramento", "Aviso ao Mercado", "CCI(s) Inicial(is)", "CCI Adicional", "Contrato(s) de Alienação Fiduciária Adicionais ou Instrumento(s) de Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais", "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou Instrumento de Alienação Fiduciária dos Imóveis", "Contratos de Cessão", "Contrato de Distribuição CRI 2ª Série", "Contrato de Distribuição", "Créditos Imobiliários", "Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão", "CRI", "CRI 2ª Série", "CRI em Circulação", "CRI 2ª Série em Circulação", "Cronogramas de Destinação", "Data(s) de Emissão", "Data de Emissão CRI 2ª Série ou Data de Emissão 2ª Série", "Data de Vencimento ou Data de Vencimento Final", "Destinação", "Fiança Bancária", "Gafisa 80", "IGP-DI/FGV", "Imóveis", "Imóvel Consolação 2", "Imóvel Consolação 3", "Notificação de Amortização Antecipada", "Novo Imóvel", "Juros Remuneratórios", "Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série", "Lei 14.430/22", "LTV Máximo", "Notas Comerciais 1ª Emissão", "Notas Comerciais 2ª Emissão", "Obrigações de Aporte", "Ofertas", "Oferta", "Oferta Mercado", "Pessoas Vinculadas", "Recursos", "Relatório Semestral", "Resolução CVM nº 160", "Securizadora ou Emissora", "Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão", "Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão", "Valor Nominal Unitário", "Valor Nominal Unitário Atualizado", "Valor Total da Emissão", "Valor Total da Emissão CRI 1ª Série", "Valor Total da Emissão CRI 2ª Série" e "6º RTD";
- b. alterar as definições a seguir: "Alienação Fiduciária de Imóveis", "CCI", "Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas", "Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", "Contrato de Distribuição", "Créditos Imobiliários", "Créditos Imobiliários Compromisso", "CRI", "CRI em Circulação", "Data de Emissão", "Escritura de Emissão de CCI, Escritura de Emissão de CCI Compromisso", "Imóvel(is)", "Incorporadora", "Juros Remuneratórios", "Termo de Emissão de Notas Comerciais" ; e
- c. atualizar e/ou complementar a descrição das definições a seguir "Agente Fiduciário", "Alienação Fiduciária de Imóveis", "Auditor Independente", "Aval", "Código ANBIMA", "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Iniciais ou Instrumento de Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais", "Coordenador Líder", "Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais". "Data de Integralização", "Documentos da Operação", "Emissão", "Empreendimento ou Empreendimento Alvo", "Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais", "Evento(s) de Inadimplemento", "Fundos de Despesa", "Fundo de Liquidez", "Fundo de Obras", "Fundo de Reserva", "Gafisa, Fiador ou Avalista", "Instrumento de Repactuação", "Notas Promissórias", "Notas Comerciais", "Oferta Restrita", "Opção de Venda por Inadimplemento", "Preço de Aquisição", "Termo de Securitização", e, em função das referidas alterações, ajustar os termos definidos utilizados em todo o Termo de Securitização;
- (iii)** alterar determinadas disposições da Cláusula Terceira, para fins de adicionar as informações dos CRI 2ª Série e da Oferta dos CRI 2ª Série, bem como formalizar o cancelamento da quantidade remanescente de CRI 1ª Série não colocados e

encerramento da Oferta Restrita CRI 1ª Série, e incluir a Classificação dos CRI segundo as regras da ANBIMA;

- (iv)** alterar a Cláusula 4.1 para prever a forma e o preço de integralização dos CRI 2ª Série, bem como complementar a redação da Cláusula 4.2 para dispor que os CRI serão registrados em nome do titular para pagamentos de eventos na B3;
- (v)** adicional a Cláusula 5.3 para prever a forma de cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série, e renumerar as cláusulas seguintes;
- (vi)** alterar a Cláusula Oitava para refletir (a) a ampliação das Garantias, de modo a abranger a constituição da Alienação Fiduciária Adicional, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, e (b) a alteração do percentual do LTV Máximo de 85% (oitenta e cinco por cento) para 75% (setenta e cinco por cento), e (c) a concessão de waivers excepcionando a apresentação do laudo de avaliação dos Imóveis no ano de 2023;
- (vii)** alterar a Cláusula 14 para fins de atualizar e complementar a descrição do tratamento tributário aplicável aos CRI;
- (viii)** alterar a Cláusula 17 para fins de atualizar e complementar os fatores de risco tendo em vista a emissão e Oferta dos CRI 2ª Série, sendo que os fatores de risco *Risco de não constituição e insuficiência das Garantias, Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Pré-pagamento dos CRI, Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Dispensa de Registro da Oferta Restrita, Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Restrições à negociação, Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Ausência de Coobrigação da Securitizadora, Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e formalização dos Créditos Imobiliários, Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Não formalização da Alienação Fiduciária, Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários, Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Desapropriação dos Imóveis, Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, Risco de Regularização perante a Prefeitura - Atividade Pretérita nos Imóveis, Risco de Compra dos Imóveis da Consolação* foram atualizados e os fatores de risco *Risco de não cumprimento de condições precedentes e o consequente cancelamento da Oferta dos CRI 2ª Série, Risco referente à ausência de análise prévia da CVM da Oferta dos CRI 2ª Série, Processo de diligência legal (due diligence) restrito da Devedora, Impossibilidade de averbar os aditamentos das Aliações Fiduciárias de Imóveis Iniciais e Locação do Novo Imóvel* foram adicionados;
- (ix)** renomear o "ANEXO I - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS" como "ANEXO I.A. - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS INICIAIS", no qual consta a identificação dos Créditos Imobiliários 1ª Série representados pela CCI 1ª Série;
- (x)** adicionar o "ANEXO I.B. - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS NOTAS COMERCIAIS 2ª EMISSÃO", no qual contará a identificação dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão representados pela CCI Adicional;

- (xi) renomear o "ANEXO II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS CRI" como "ANEXO II.A. - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS CRI 1ª SÉRIE", no qual consta o cronograma de pagamento dos CRI 1ª Série;
- (xii) adicionar o "ANEXO II.B. - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS CRI 2ª SÉRIE", no qual constará o cronograma de pagamento dos CRI 2ª Série;
- (xiii) renomear o "ANEXO III - DECLARAÇÕES" como "ANEXO III.A - DECLARAÇÕES OFERTA RESTRITA DOS CRI 1ª SÉRIE", no qual consta as declarações dos prestadores de serviços referente à Oferta Restrita CRI 1ª Série;
- (xiv) adicionar o "ANEXO III.A - DECLARAÇÕES OFERTA DOS CRI 2ª SÉRIE", no qual constarão os modelos das declarações do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, da Securitizadora e do Coordenador Líder, a serem emitidas por ocasião da emissão e Oferta dos CRI 2ª Série;
- (xv) renomear o "ANEXO V - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS" como "ANEXO V.A - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS NOTAS PROMISSÓRIAS E NOTAS COMERCIAIS 1ª EMISSÃO", no qual consta o cronograma indicativo de destinação dos recursos das Notas Promissórias e Notas Comerciais 1ª Emissão;
- (xvi) adicionar o "ANEXO V.B CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS 2ª EMISSÃO", no qual constará o cronograma indicativo de destinação dos recursos das Notas Comerciais 2ª Emissão; e
- (xvii) excluir o Índice remissivo do Termo de Securitização.

4.2. Em decorrência do pactuado na Cláusula 4.1 acima, o Termo de Securitização, e seus anexos, passam a vigorar com a nova redação alterada e consolidada transcrita no Apêndice A ao presente Quarto Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA – REGISTRO, CUSTÓDIA E DECLARAÇÕES RELACIONADOS À EMISSÃO DOS CRI 2ª SÉRIE

5.1. Este Quarto Aditamento será registrados na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário de que trata o artigo 26, §1º, da Lei 14.430/22.

5.2. Para atendimento do previsto no artigo 2, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, na data de celebração deste Termo de Securitização, a Emissora deverá emitir declaração substancialmente na forma do modelo constante do Anexo III.B para fins da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários.

5.3. Para atendimento do previsto no artigo 6º da Resolução nº 17, na data de celebração deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá emitir declaração substancialmente na forma do modelo constante do Anexo III.B declarando e garantindo que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse indicadas no referido artigo.

5.4. Este Quarto Aditamento, o Segundo Aditamento à Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais e o Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, referente a emissão dos CRI 2ª Série, e seus eventuais aditamentos, serão custodiados junto à Instituição Custodiante, que deverá emitir declaração substancialmente na forma do modelo constante do Anexo III.B ao Termo de Securitização, conforme aditado pelo Quarto Aditamento, por ocasião do recebimento dos documentos para custódia. O Custodiante realizará a custódia e a guarda dos Documentos Comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à emissão dos CRI 2ª Série, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA SEXTA - DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

6.1. Ratificação: As Partes, neste ato ratificam todas as demais cláusulas, declarações e obrigações assumidas no Termo de Securitização que não tenham sido alteradas pelo presente Quarto Aditamento.

6.2. As Partes declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Quarto Aditamento, são verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Quarto Aditamento.

6.1.1. A versão consolidada do Termo de Securitização encontra-se anexa a este Quarto Aditamento na forma do Apêndice A.

CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Tolerância. A tolerância por qualquer das Partes quanto ao inadimplemento, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Quarto Aditamento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará: (i) a novação ou modificação de quaisquer disposições do Termo de Securitização, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor; e/ou (ii) o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneça o inadimplemento, atraso ou omissão.

7.2. Tolerância Ocorrida Repetidas Vezes. O disposto na Cláusula 7.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.3. Sucessores. As obrigações constituídas por este Quarto Aditamento são extensivas e obrigatórias às Partes e aos seus cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores, a qualquer título.

7.4. Negócio Complexo. As Partes declaram que o Termo de Securitização, conforme aditado por este Quarto Aditamento, integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, em especial dos Contratos Lastro, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.5. Independência das Disposições. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade,

legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.6. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

CLÁUSULA OITAVA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

8.1. Legislação aplicável. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA NONA – ASSINATURA ELETRÔNICA

9.1. As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 02 de maio de 2023, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

9.2. Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Quarto Aditamento em via de formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.

São Paulo, 02 de maio de 2023.

(ASSINATURAS SEGUEM NAS PRÓXIMAS PÁGINAS)

(RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)



(Página de assinaturas do "Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização", firmado em 02 de maio de 2023 entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: NATHALIA MACHADO LOUREIRO
CPF: 104.993.467-93
Cargo: DIRETORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: BIANCA GALDINO BATISTELA	Nome: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 090.766.477-63	CPF: 112.901.697-80
Cargo: PROCURADORA	Cargo: PROCURADOR

Testemunhas:

Nome: GABRIEL TAVEIRA GOSUEN

CPF/MF: 405.858.128-02

NOME: LUIZ CARLOS VIANA GIRÃO JÚNIOR

CPF/MF: 111.768.157-25

APÊNDICE A – CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

*(O ANEXO SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS)
(RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)*

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS,
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE E 2ª SÉRIE
DA 2ª EMISSÃO DA**

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

sociedade por ações
CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

Datado de 02 de maio de 2023.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE E 2ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* ("Termo de Securitização"):

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM 17 ("Agente Fiduciário");

A Securizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários representados por CCI, conforme abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 1ª (primeira) Série e 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) emissão da Securizadora, de acordo com a legislação em vigor e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA. DEFINIÇÕES

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

"Aditamentos aos Compromissos de Venda e Securitização Possui o significado atribuído no item 2.6 deste Termo de

Compra":

"Agente Fiduciário":

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-

	004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social.
<u>"Agente de Medição":</u>	A empresa de engenharia/acompanhamento de obras que fará a medição e o acompanhamento dos percentuais de construção do Empreendimento, a ser contratada às expensas da Incorporadora.
<u>"Alienação Fiduciária Adicional":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3 a ser constituída pela Incorporadora em favor da Securitizadora, nos termos do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária Adicionais.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre os Imóveis constituída ou a ser constituída pela Incorporadora, conforme o caso, em favor da Securitizadora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis Iniciais":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre os Imóveis Iniciais constituída pela Incorporadora em favor da Securitizadora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Iniciais.
<u>"Alienações Fiduciárias de Quotas":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas representativas do capital social da Incorporadora, a ser constituída pelas sócias da Incorporadora e por eventual(is) outra(s) sócia(s) titular(es) de quotas representativas do capital social da Incorporadora, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>"Amortização Antecipada Facultativa"</u>	Possui o significado atribuído no item 6.2 deste Termo de Securitização.
<u>"ANBIMA":</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>"Anúncio de Encerramento":</u>	Possui o significado atribuído no item 3.3.2.8. deste Termo de Securitização.
<u>"Atualização Monetária":</u>	Tem o significado atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Auditor Independente":</u>	A UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES , auditor independente com sede na Avenida Joao Cabral de Mello Neto, Bloco 3 Sala 1301 a 1305 ED. CORP CEO, 850 - Barra da Tijuca - CEP: 22775-057, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.170.852/0001-77, na qualidade de auditor

	<p>independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na regulamentação aplicável, ou o prestador que vier a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Aviso ao Mercado</u>”:</p>	<p>Possui o significado atribuído no item 3.3.2.2. deste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Assembleia de Titulares dos CRI</u>”:</p>	<p>A assembleia especial de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Doze deste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Aval</u>”:</p>	<p>O aval prestado pela Gafisa, nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais.</p>
<p>“<u>B3</u>”:</p>	<p>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901.</p>
<p>“<u>Agente de Liquidação</u>”:</p>	<p>A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>CCI(s)</u>”:</p>	<p>Significam, em conjunto, (i) as CCIs Iniciais e (ii) a CCI Adicional.</p>
<p>“<u>CCI(s) Inicial(is)</u>”:</p>	<p>Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários Iniciais.</p>
<p>“<u>CCI Adicional</u>”:</p>	<p>Significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, conforme aditada, para representar os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão.</p>
<p>“<u>Cedente(s)</u>”:</p>	<p>Significa(m) a(s) pessoa(s) física(s) ou pessoa(s) jurídica(s) que celebrara(m) os respectivos Aditamentos aos Compromissos de</p>

	Venda e Compra, por meio do qual os Créditos Imobiliários decorrentes dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra foram cedidos pelos Cedentes à Securitizadora.
<u>"Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":</u>	A garantia real sob a forma de promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Incorporadora, em favor da Securitizadora, nos termos do respectivo Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<u>"CETIP21":</u>	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>"Código ANBIMA":</u>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, de 06 de maio de 2021, conforme alterado em 02 de janeiro de 2023.
<u>"Código de Processo Civil":</u>	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<u>"Compromissos de Venda e Compra":</u>	Os compromissos de venda e compra por meio dos quais a Incorporadora irá adquirir os Imóveis, que serão objeto de aditamento com o objetivo de estabelecer o pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, bem como a cessão dos créditos imobiliários deles decorrentes à Securitizadora.
<u>"Conta Centralizadora":</u>	A conta corrente nº 40194-6, mantida na agência 3100, do Banco Itaú BBA S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários.
<u>"Contador do Patrimônio Separado"</u>	A CONTABIL GUARARAPES SS LTDA. , sociedade simples, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nova Independência, 409, Brooklin Paulista, CEP 04570-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.756.191/0001-42, responsável pela contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado ou o prestador que vier a substituí-lo.
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Iniciais" ou "Instrumento de Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais"</u>	Significam, em conjunto, (i) o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , firmado entre a Incorporadora e a Securitizadora em 9 de junho de 2022, referente à alienação fiduciária em garantia dos imóveis objeto das matrículas nºs 15.736, 15.737, 15.738, 15.739 e 15.740, todas do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme registros nºs R.11-M.15.736, R.10-M.15.737, R.10-M.15.738, R.9-M.15.739 e R.9-M.15.740, todos de 4 de agosto de 2022, conforme aditado pelo <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de</i>

Imóvel em Garantia e Outras Avenças em 02 de maio de 2023, a ser registrado nas respectivas matrícula dos imóveis, conforme venha a ser aditado ou de qualquer forma alterado; e (ii) o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, firmado entre a Incorporadora e a Securitizadora em 22 de setembro de 2022, referente à alienação fiduciária em garantia do imóvel objeto da matrícula nº 43.343 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme registro nº R.9-M.43.343, de 27 de outubro de 2022, conforme aditado pelo *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* em 02 de maio de 2023, a ser registrado nas respectivas matrícula dos imóveis, conforme venha a ser aditado ou de qualquer forma alterado, por meio dos quais foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis Iniciais.

“Contrato(s) de Alienação Fiduciária Adicionais” ou “Instrumento(s) de Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais” O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças*, a ser(em) celebrado(s) entre a Incorporadora e a Securitizadora referente à alienação fiduciária em garantia do Novo Imóvel, do Imóvel Consolação 2 e do Imóvel Consolação 3, a ser constituída após a lavratura das respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Incorporadora, na forma do modelo constante do anexo ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, devendo ser(em) registrado(s) nas respectivas matrículas do Novo Imóvel, do Imóvel Consolação 2 e do Imóvel Consolação 3, conforme aplicável, conforme venha(m) a ser aditado ou de qualquer forma alterado(s).

“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis” ou “Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis”: Significa, conjuntamente, (i) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Iniciais e (ii) o(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária Adicionais do Novo Imóvel, do Imóvel Consolação 2 e do Imóvel Consolação 3, os quais formalizam a Alienação Fiduciária de Imóveis.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” ou “Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas”: O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, firmado entre a Gafisa, a Gafisa 80 Participações S.A. e a Securitizadora, com anuência da Incorporadora, em 31 de maio de 2022, registrado no 6º RTD sob o nº 1.923.083 em 14 de junho de 2022, conforme aditado pelo *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, em 02 de maio de 2023, a ser averbado no 6ª RTD, conforme venha a ser aditado ou de qualquer forma alterado, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas.

“Contratos de Cessão”: Possui o significado atribuído no item 2.6 deste Termo de Securitização.

<u>“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” ou “Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , firmado entre a Incorporadora e a Securitizadora em 31 de maio de 2022, registrado no 6º RTD sob o nº 1.923.090 em 14 de junho de 2022, conforme aditado pelo <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , em 02 de maio de 2023, a ser averbado no 6ª RTD, conforme venha a ser aditado ou de qualquer forma alterado, por meio do qual formalizada a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<u>“Contrato de Distribuição CRI 1ª Série”:</u>	<i>O Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização</i> , firmado pela Securitizadora, o Coordenador Líder e a Incorporadora em 31 de maio de 2022, conforme venha a ser aditado ou de qualquer forma alterado, por meio do qual a Securitizadora contratou o Coordenador Líder para realizar a Oferta Restrita CRI 1ª Série, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.
<u>“Contrato de Distribuição CRI 2ª Série”:</u>	<i>O Instrumento particular de contrato de coordenação, colocação e distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 2ª emissão da Canal Companhia de Securitização</i> , firmado pela Securitizadora, o Coordenador Líder e a Incorporadora, em 02 de maio de 2023, conforme venha a ser aditado ou de qualquer forma alterado, por meio do qual a Securitizadora contratou o Coordenador Líder para realizar a Oferta dos CRI 2ª Série, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 para o público-alvo composto exclusivamente de Investidores Profissionais.
<u>“Contratos de Distribuição”</u>	Significam, em conjunto, (i) o Contrato de Distribuição CRI 1ª Série, e (ii) Contrato de Distribuição CRI 2ª Série.
<u>“Contratos Lastro”:</u>	Significa, quando mencionados em conjunto, as Notas Promissórias, os Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, as Notas Comerciais e o Instrumento de Repactuação, observados os termos do item 2.6 deste Termo de Securitização.
<u>“Coordenador Líder”:</u>	FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“ BACEN ”), com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no

	CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, contratada como instituição intermediária líder no âmbito da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série e da Oferta dos CRI 2ª Série.
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Significam, em conjunto, (i) os Créditos Imobiliários Iniciais e (ii) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão.
<u>“Créditos Imobiliários Iniciais”</u>	Significam, em conjunto, (i) os Créditos Imobiliários Compromissos e (ii) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais.
<u>“Créditos Imobiliários Compromisso”:</u>	Os créditos imobiliários decorrentes dos Compromissos de Venda e Compra, conforme aditados por meio dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, que compreendem a obrigação de pagamento pela Incorporadora do preço de aquisição dos respectivos Imóveis (conforme definido nos respectivos Compromissos de Venda e Compra), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Incorporadora por força do Instrumento de Repactuação e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra e no Instrumento de Repactuação.
<u>“Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão”</u>	Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 2ª Emissão, emitidas pela Incorporadora, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Notas Comerciais 2ª Emissão, conforme o caso, observados os termos do item 2.6 deste Termo de Securitização.
<u>“Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais”:</u>	Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Promissórias e das Notas Comerciais 1ª Emissão, ambas emitidas pela Incorporadora, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Notas Promissórias e das Notas Comerciais 1ª Emissão, conforme o caso, observados os termos do item 2.6 deste Termo de Securitização.
<u>“CRI”:</u>	Significam, em conjunto, (i) os CRI 1ª Série e (ii) os CRI 2ª Série.
<u>“CRI 1ª Série”:</u>	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da presente Emissão.

<u>"CRI 2ª Série"</u> :	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da presente Emissão.
<u>"CRI em Circulação"</u> :	Significam, em conjunto (i) os CRI 1ª Série em Circulação e (ii) os CRI 2ª Série em Circulação.
<u>"CRI 1ª Série em Circulação"</u> :	São todos os CRI 1ª Série subscritos e integralizados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI 1ª Série mantidos em tesouraria, excluídos os CRI 1ª Série pertencentes, direta ou indiretamente: (i) à Incorporadora; (ii) à Securitizadora; (iii) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada da Incorporadora e da Securitizadora, conforme aplicável; ou (iv) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Incorporadora ou da Securitizadora.
<u>"CRI 2ª Série em Circulação"</u> :	São todos os CRI 2ª Série subscritos e integralizados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI 2ª Série mantidos em tesouraria, excluídos os CRI 2ª Série pertencentes, direta ou indiretamente: (i) à Incorporadora; (ii) à Securitizadora; (iii) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada da Incorporadora e da Securitizadora, conforme aplicável; ou (iv) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Incorporadora ou da Securitizadora.
<u>"Cronogramas de Destinação"</u>	Possui o significado atribuído no item 4.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>"CVM"</u> :	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Data(s) de Emissão"</u>	Significa, isoladamente ou em conjunto, (i) a Data de Emissão 1ª Série e (ii) a Data de Emissão 2ª Série, conforme aplicável.
<u>"Data de Emissão CRI 1ª Série"</u> ou <u>"Data de Emissão 1ª Série"</u> :	É a data de emissão dos CRI 1ª Série, qual seja, 31 de maio de 2022.
<u>"Data de Emissão CRI 2ª Série"</u> ou <u>"Data de Emissão 2ª Série"</u> :	É a data de emissão dos CRI 2ª Série, qual seja, 02 de maio de 2023.
<u>"Data de Integralização"</u> :	Significa cada data de integralização dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável.
<u>"Data de Vencimento"</u> ou <u>"Data de Vencimento Final"</u>	É a data de vencimento dos CRI, qual seja, 18 de maio de 2027.

<u>“Despesas”</u> :	Significam as despesas previstas na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Destinação”</u>	Possui o significado atribuído no item 4.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.
<u>“Direitos Creditórios”</u>	Significam os futuros recebíveis decorrentes dos contratos de venda e compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido, com terceiros adquirentes, o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos contratos de venda e compra, assim como sobre eventual sobrejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Significam, em conjunto, os documentos da operação, quais sejam: (i) as Notas Comerciais 2ª Emissão e as Notas Comerciais 1ª Emissão; (ii) Notas Promissórias emitidas pela Devedora e subscritas pela Securitizadora, que lastreiam os CRI; (iii) Compromissos de Venda e Compra dos Imóveis, bem como os instrumentos de cessão dos respectivos créditos imobiliários à Securitizadora relacionados aos CRI; (iv) Instrumento de Repactuação dos créditos imobiliários vinculados aos CRI; (v) as Escrituras de Emissão de CCI, assim como as demais escrituras para emissão de cédulas de créditos imobiliários representativas de créditos imobiliários lastro dos CRI; (vi) Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis que serão objeto de desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (vii) Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento Alvo (“ <u>Unidades Autônomas</u> ”) e sobre eventual sobrejo em caso de excussão das alienações fiduciárias sobre os Imóveis; (viii) Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas de emissão da Devedora; (ix) Contrato de Distribuição CRI 1ª Série e Contrato de Distribuição CRI 2ª Série; (x) Termo de Securitização; (xi) Boletins de Subscrição dos CRI; e (xii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, incluindo as atas de Assembleia de Titulares dos CRI.

<p><u>“Emissão”</u>:</p>	<p>A presente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série e 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Securitizadora, emitida por meio do presente Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Securitizadora”</u>:</p>	<p>A Securitizadora, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Empreendimento”</u> <u>“Empreendimento Alvo”</u>:</p>	<p>ou O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Incorporadora nos Imóveis e, eventualmente, em outros imóveis contíguos, que terá destinação mista, majoritariamente residencial, sob a forma da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/67 e legislação correlata.</p>
<p><u>“Escritura(s) de Emissão de CCI”</u>:</p>	<p>Significam, isoladamente ou em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de CCI Compromissos, e (ii) a Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, conforme aplicável.</p>
<p><u>“Escritura de Emissão de CCI Compromisso”</u>:</p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”</i>, firmado em 06 de junho de 2022, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, para emissão de cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários Compromisso.</p>
<p><u>“Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais”</u>:</p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”</i>, firmado em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado em 20 de setembro de 2022, para emissão das cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais, conforme aditado 02 de maio de 2023, para emissão da cédula de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão.</p>
<p><u>“Escriturador”</u> ou <u>“Instituição Custodiante”</u>:</p>	<p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.</p>
<p><u>“Evento(s) de Inadimplemento”</u>:</p>	<p>Os eventos previstos no item 6.1 dos Termos de Emissão das Notas Comerciais e no item 5.1 do Instrumento de Repactuação, cuja ocorrência ensejará na Opção de Venda por Inadimplemento.</p>

"Fiança":	A fiança prestada pelo Fiador, nos termos do Instrumento de Repactuação.
"Fiança Bancária":	Possui o significado atribuído no item 8.3 deste Termo de Securitização.
"Fundos":	Significa, quando mencionados em conjunto, o Fundo de Despesas, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Obras, e o Fundo de Reserva.
"Fundo de Despesas":	Significa o fundo constituído pela Securitizadora no âmbito da Emissão e na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das despesas extraordinárias da Emissão e da oferta dos CRI, nos termos do item 4.10.4 dos Termos de Emissão de Notas Comerciais.
"Fundo de Liquidez":	Significa o fundo constituído pela Securitizadora no âmbito da Emissão e na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de determinadas parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI, nos termos do item 4.10.6 dos Termos de Emissão de Notas Comerciais.
"Fundo de Obras":	Significa o fundo a ser constituído pela Securitizadora, na Conta Centralizadora, com recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, para fazer frente ao custeio do desenvolvimento do Empreendimento, nos termos do item 4.10.7 dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, sendo que seu valor original previsto foi aumentado no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, sendo certo que os recursos do Fundo de Liquidez poderão ser utilizados para a recomposição do Fundo de Obras, nos termos do item 4.10.6.1 dos Termos de Emissão.
"Fundo de Reserva":	Significa o fundo constituído pela Securitizadora no âmbito da Emissão e na Conta Centralizadora, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento de despesas vinculadas à Emissão, nos termos do item 4.10.5 dos Termos de Emissão de Notas Comerciais.
"Gafisa", "Avalista":	"Fiador" ou GAFISA S.A. , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07.
"Gafisa 80"	GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A. , companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente

	Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.272.306/0001-71.
<u>“Garantias”:</u>	Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciárias de Quotas, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Fiança, o Aval, e os Fundos.
<u>“IGP-M/FGV”:</u>	Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“IGP-DI/FGV”:</u>	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Imóveis”:</u>	Significam, em conjunto, (i) os Imóveis Iniciais, (ii) Imóvel Consolação 2, (iii) Imóvel Consolação 3, e (iv) o Novo Imóvel.
<u>“Imóvel Consolação 2”</u>	O imóvel localizado na Rua Consolação nº 3.452, situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na matrícula 83.273 registrada no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
<u>“Imóvel Consolação 3”</u>	O imóvel localizado na Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na matrícula 24.923 registrada no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
<u>“Imóveis Iniciais”:</u>	Os imóveis abaixo indicados, situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: (i) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 (“ <u>Imóvel Oscar Freire 1</u> ”); (ii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 (“ <u>Imóvel Oscar Freire 2</u> ”); (iii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 (“ <u>Imóvel Oscar Freire 3</u> ”); (iv) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 (“ <u>Imóvel Oscar Freire 4</u> ”); (v) imóvel localizado na Rua Oscar Freira nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 (“ <u>Imóvel Oscar Freire 5</u> ”); e (vi) imóvel localizado na Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 (“ <u>Imóvel Consolação 1</u> ”).
<u>“Notificação de Amortização Antecipada”</u>	Possui o significado atribuído no item 6.2.3 deste Termo de Securitização.

<u>“Novo Imóvel”:</u>	O imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, situado no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na matrícula 58.833 registrada no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
<u>“Incorporadora”</u> <u>“Devedora”:</u>	ou A FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.706.884/0001-81.
<u>“Instituições Autorizadas”:</u>	Significa qualquer uma das seguintes instituições: o Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A., o Banco Itaú BBA S.A., ou o Banco Santander (Brasil) S.A.
<u>“Instrução CVM nº 400”:</u>	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 401”:</u>	A Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 476”:</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrumento Repactuação”:</u>	de O <i>“Instrumento Particular de Repactuação Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”</i> , firmado entre a Securitizadora, a Incorporadora e a Gafisa em 31 de maio de 2022, conforme aditado a qualquer tempo.
<u>“Investidor(es) Profissional(is)”:</u>	São os investidores que atendam às características de investidor profissional conforme previsto no artigo 11 da Resolução CVM nº 30.
<u>“Investidor(es) Qualificado(s)”:</u>	São os investidores que atendam às características de investidor profissional conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
<u>“Investimentos Permitidos”:</u>	Os investimentos a serem realizados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (i) certificado de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas por Instituições Autorizadas, (ii) certificados de depósito bancário contratados com qualquer uma das Instituições Autorizadas, ou (iii) fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por qualquer um das Instituições Autorizadas, em

	<p>todos os casos com liquidez diária, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade.</p>
<p>“<u>IPCA/IBGE</u>”:</p>	<p>Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.</p>
<p>“<u>Juros Remuneratórios</u>”:</p>	<p>Significa, em conjunto, (i) os Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série e (ii) os Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série.</p>
<p>“<u>Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série</u>”</p>	<p>Possui o significado atribuído no item 5.2 deste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série</u>”</p>	<p>Possui o significado atribuído no item 5.3 deste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Lei nº 6.404/76</u>”:</p>	<p>A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 8.245/91</u>”:</p>	<p>Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 10.931/04</u>”:</p>	<p>A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 14.430/22</u>”:</p>	<p>A Lei nº 14.430, de 03 de a de 2022, que dispõe, dentre outros temas, sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis.</p>
<p>“<u>MDA</u>”:</p>	<p>MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.</p>
<p>“<u>Medida Provisória nº 2.158-35</u>”:</p>	<p>A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.</p>
<p>“<u>LTV Máximo</u>”:</p>	<p>Possui o significado atribuído no item 8.2.1 deste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Notas Promissórias</u>”:</p>	<p>Significam as 04 (quatro) notas promissórias emitidas pela Incorporadora, eletronicamente, em forma cartular, sem a emissão de cautelas e certificados, perfazendo o montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão CRI 1ª Série, sendo: (i) a Nota Promissória nº 01, no valor de R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais); (ii) a Nota Promissória nº 02, no valor de R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais); (iii) a Nota Promissória nº 03, no valor de R\$ 16.639.000,00 (dezesesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais); e (iv) a Nota Promissória nº 04, no valor de R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais), com vencimentos definidos nos respectivos títulos, e recebidas pela</p>

	Securitzadora em caráter “pro soluto”, sendo que, em virtude da distribuição parcial dos CRI 1ª Série no âmbito da Oferta Restrita, houve o cancelamento das Notas Promissórias nºs 03 e 04, nos valores de R\$ 16.639.000,00 (dezesesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais) e R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais), respectivamente.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”	Significa, em conjunto, (i) as Notas Comerciais 1ª Emissão e (ii) as Notas Comerciais 2ª Emissão.
“ <u>Notas Comerciais 1ª Emissão</u> ”	Significam as 19.569.000 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil) notas comerciais todas no âmbito do Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Incorporadora, conforme aditado, emitidas pela Incorporadora, eletronicamente, em forma escritural, para colocação privada, perfazendo o montante total de R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil reais), com vencimentos definidos nos respectivos títulos, considerando que, em virtude da distribuição parcial dos CRI 1ª Série no âmbito da Oferta Restrita, 1.597.000 (um milhão quinhentos e noventa e sete mil) Notas Comerciais da 1ª Emissão inicialmente emitidas foram canceladas.
“ <u>Notas Comerciais 2ª Emissão</u> ”:	Significam as 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil) notas comerciais, todas emitidas no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais da 2ª Emissão, eletronicamente, em forma escritural, para colocação privada, perfazendo o montante total de R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais).
“ <u>Normas Anticorrupção</u> ”:	Tem seu significado conforme cláusula 7.5 deste Termo de Securitzação.
“ <u>Obrigações de Aporte</u> ”	Possui o significado atribuído no item 13.2 deste Termo de Securitzação.
“ <u>Ofertas</u> ”:	Significam, em conjunto, (i) a Oferta Restrita dos CRI 1ª Série e (ii) a Oferta dos CRI 2ª Série.
“ <u>Oferta Restrita</u> ”:	Oferta pública dos CRI 1ª Série, com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476.
“ <u>Oferta</u> ”:	Oferta pública dos CRI 2ª Série, sob o rito de registro automático na CVM, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 160, tendo como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais.

<u>"Oferta a Mercado":</u>	Possui o significado atribuído no item 3.3.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Opção de Venda por Inadimplemento":</u>	Significa a opção do Titular dos CRI ou da Securitizadora de vender à Gafisa, e a obrigação da Gafisa de comprar ou resgatar, conforme previsto no Instrumento de Repactuação, a totalidade dos CRI ou dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável, quando da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento, definidos no Instrumento de Repactuação e/ou nos Termos de Emissão de Notas Comerciais.
<u>"Ordem de Alocação de Recursos":</u>	Conforme o disposto na cláusula 9.8 deste Termo de Securitização.
<u>"Obrigações Garantidas":</u>	As seguintes obrigações, quando mencionadas em conjunto, (i) obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias) e penalidades, decorrentes das Notas Promissórias e das Notas Comerciais; (ii) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades, e indenizações relativas às parcelas que compõem os Créditos Imobiliários, bem como as demais obrigações assumidas pela Incorporadora nos Contratos Lastro; e (iii) de todos os custos e despesas incorridos em relação aos Contratos Lastro e aos CRI, bem como à excussão das garantias vinculadas aos CRI, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento da garantia.
<u>"Pessoas Vinculadas":</u>	Possui o significado atribuído no item 3.3.2.14.1. deste Termo de Securitização.
<u>"Patrimônio Separado":</u>	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
<u>"Período de Capitalização"</u>	Significa o período compreendido entre a Primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) ou a data de cálculo (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização e termina na Data de Aniversário imediatamente posterior correspondente ao período em questão

(exclusive) ou a data de cálculo (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

“Preço de Aquisição”:

Preço total a ser pago, pela Securitizadora, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, sendo que (i) no caso dos Créditos Imobiliários 1ª Emissão, corresponde à importância no valor total de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) e (ii) no caso dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, corresponde à importância no valor total de R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais).

“Recursos”

Possui o significado atribuído no item 4.3.1 deste Termo de Securitização.

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

“Relatório Semestral”

Possui o significado atribuído no item 4.3.6.1 deste Termo de Securitização.

“Resolução CVM nº 17”:

A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM nº 30”:

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM nº 60”:

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM nº 160”:

A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

“Securitizadora”

“Emissora”

ou **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19.

<p><u>“Seguro de Construção”:</u></p>	<p>Significa a contratação de uma apólice de seguro de construção, que deverá cobrir todos os itens elencados no item 8.1.5 deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Taxa de Administração”:</u></p>	<p>Significa a taxa mensal que a Securitizadora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais) mensais por cada série, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida à Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada <i>pro rata die</i>, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI da respectiva série, e as demais no mesmo dia do primeiro pagamento dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (<i>flat</i> e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo.</p>
<p><u>“Termos de Emissão de Notas Comerciais”:</u></p>	<p>Significa, em conjunto, (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão e (ii) o Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão.</p>
<p><u>“Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão”:</u></p>	<p>O “<i>Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>”, celebrado em 31 de maio de 2022 entre a Incorporadora, a Gafisa e a Securitizadora, registrado no 6º RTD sob o nº 1.923.086 em 14 de junho de 2022, por meio do qual a Incorporadora emitiu as Notas Comerciais 1ª Emissão, conforme alterado pelo “<i>Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>”, celebrado em 02 de maio de 2023 entre a Incorporadora, a Gafisa e a Securitizadora, conforme venha a ser aditado ou de qualquer forma alterado.</p>
<p><u>“Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão”:</u></p>	<p>O “<i>Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>”, celebrado em 02 de maio de 2023 entre a Incorporadora, a Gafisa e a Securitizadora, conforme venha a ser aditado ou de qualquer forma alterado, por meio do qual a Incorporadora emitiu as Notas Comerciais 2ª Emissão, conforme venha a ser aditado ou de qualquer forma alterado.</p>

<u>"Termo de Securitização"</u> :	O presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.", para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, celebrado entre as Partes, em 31 de maio de 2022, conforme aditado pelo seu primeiro, segundo, terceiro e quarto aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022, 20 de setembro de 2022, e 02 de maio de 2023, respectivamente, conforme venha a ser aditado ou alterado a qualquer tempo.
<u>"Titular(es) dos CRI"</u> ou <u>"Investidor(es)":</u>	O(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI.
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	Significa o valor nominal unitário de cada CRI que corresponderá a R\$1.000,00 (mil reais), na respectiva Data de Emissão.
<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado"</u>	Possui o significado atribuído no item 5.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	Possui o significado atribuído no item 3.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Valor Total da Emissão CRI 1ª Série"</u>	Possui o significado atribuído no item 3.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Valor Total da Emissão CRI 2ª Série"</u>	Possui o significado atribuído no item 3.1 deste Termo de Securitização.
<u>"6º RTD"</u>	Significa o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo.

CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme identificados nos Anexos I.A e I.B deste Termo de Securitização, aos CRI de sua 2ª Emissão, 1ª série e 2ª Série, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo, sendo (i) os Créditos Imobiliários Iniciais representados pelas CCIs Iniciais, conforme identificados no Anexo I.A deste Termo de Securitização, vinculados aos CRI 1ª Série; e (ii) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão representados pela CCI Adicional, conforme identificados no Anexo I.B deste Termo de Securitização, vinculados aos CRI 2ª série.

2.2. Valor Total dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, no montante de R\$ 116.934.000,00 (cento e dezesseis milhões novecentos e trinta e quatro mil

reais), sendo (i) o montante de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), na Data de Emissão 1ª Série, relativo aos Créditos Imobiliários Iniciais, devidamente identificados no Anexo I.A deste Termo de Securitização, e (ii) o montante de R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais) na Data de Emissão 2ª Série, relativo aos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, devidamente identificados no Anexo I.B deste Termo de Securitização.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pelas CCI, emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos nos Anexos I.A e I.B ao presente Termo de Securitização.

2.2.2. As CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

2.2.4. Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora pagou à Incorporadora a importância total de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), pela integralização das Notas Promissórias e/ou aquisição dos Créditos Imobiliários Compromissos e integralização das Notas Comerciais, na forma e condições estabelecidas nas Notas Promissórias, nos Termos de Emissão das Notas Comerciais, nos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra e no Instrumento de Repactuação, conforme o caso.

2.2.4.1. A liquidação financeira da Emissão, mediante subscrição e integralização dos CRI pelo(s) investidor(es), e o pagamento do Preço de Aquisição ocorrerão conforme previsto nos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, no Instrumento de Repactuação e nos Termos de Emissão de Notas Comerciais.

2.3. Titularidade dos Créditos Imobiliários: (i) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais, representados pelas respectivas CCI Iniciais foram adquiridos pela Securitizadora por meio da subscrição das referidas Notas Promissórias e Notas Comerciais; (ii) os Créditos Imobiliários Compromissos, representados pelas respectivas CCI Iniciais, foram adquiridos pela Securitizadora por meio da celebração dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra; (iii) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela respectiva CCI Adicional, foram adquiridos pela Securitizadora por meio da subscrição das referidas Notas Comerciais 2ª Emissão.

2.4. A Securitizadora (i) realizou a integralização das Notas Promissórias e/ou o pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários Compromissos, e a integralização das Notas Comerciais 1ª Emissão com os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI 1ª Série, no âmbito da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série; e (ii) realizará a integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão com os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI 2ª Série, no âmbito da Oferta dos CRI 2ª Série.

2.5. Autorização da Emissão: A presente Emissão foi autorizada pela (i) Ata de Reunião de Diretoria, datada de 30 de maio de 2022, em relação aos CRI 1ª Série, e (ii) Ata de Reunião de Diretoria, datada de 02 de maio de 2023, em relação aos CRI 2ª Série.

2.6. Conforme previsto no Instrumento de Repactuação, em decorrência da viabilização, pela Securitizadora, do recebimento à vista, pelos vendedores dos Imóveis, do respectivo preço de aquisição dos Imóveis, a Incorporadora realizou ou realizará, conforme aplicável, a aquisição dos Imóveis da seguinte forma: (i) aquisição pela Securitizadora dos Créditos Imobiliários Compromissos; (ii) formalização, entre os vendedores dos Imóveis e a Securitizadora, com anuência da Incorporadora, do respectivo *Aditamento ao Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra" ou "Contratos de Cessão"), por meio do qual será estabelecido o pagamento do preço de aquisição, bem como os vendedores dos Imóveis cederão à Securitizadora a totalidade de seus Créditos Imobiliários Compromissos; (iii) em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários Compromisso, os vendedores dos Imóveis receberão o preço de aquisição; (iv) as obrigações da Incorporadora em quitar os Créditos Imobiliários Compromisso decorrentes dos Compromisso de Venda e Compra serão repactuadas, por meio dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, para estabelecer os termos e condições de pagamento dos Créditos Imobiliários Compromissos, e os termos, as condições e os prazos que regerão as obrigações da Incorporadora relacionadas ao desenvolvimento, comercialização e conclusão do Empreendimento (sendo que o termo "Créditos Imobiliários Compromissos" passará a considerar as condições conforme ajustadas no Instrumento de Repactuação); (v) a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebrarão aditamentos ao Termo de Securitização, para vincular as cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários Compromisso, decorrentes dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, a serem emitidas pela Securitizadora, ao patrimônio separado dos CRI, instituindo sobre estes o regime fiduciário da emissão, e para substituir as Notas Promissórias e as desvincular do patrimônio separado dos CRI, razão pela qual as Notas Promissórias serão, em tal oportunidade, resgatadas pelos seus emissores.

2.6.1. Caso um ou mais dos Contratos de Cessão não seja formalizado, a Incorporadora, mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, deverá: (i) resgatar, sem pagamento, a Nota Promissória referente ao respectivo Imóvel cujo Cedente não formalizou o Contrato de Cessão, com seu subsequente cancelamento, sendo, neste caso, proporcionalmente cancelados os CRI correspondentes àquela Nota Promissória; ou (ii) manter a respectiva Nota Promissória, que deverá ser integralizada pela Securitizadora, situação em que os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, referentes a esta Nota Promissória, também serão repactuados conforme o previsto no Instrumento de Repactuação, e estarão sujeitos à Ordem de Alocação de Recursos, prevista no item 9.8 deste Termo de Securitização, bem como aos termos e condições previstos no Instrumento de Repactuação, integrando o conceito de "Créditos Imobiliários", sendo certo que a integralização da Nota Promissória pela Securitizadora será entendida para todos os fins e feitos como a realização do respectivo pagamento do Preço de Aquisição do(s) Imóvel(is).

2.6.1.1. A repactuação de determinada Nota Promissória, nos termos do item 2.6.1, "ii", acima, deverá compreender as alterações que venham a ser necessárias em seus termos e condições de atualização monetária e pagamento de Juros Remuneratórios, de modo a adequá-los às obrigações de pagamento devidas no âmbito dos CRI. Desta forma, caso em qualquer hipótese, o pagamento de Juros

Remuneratórios em periodicidade mensal, no âmbito da respectiva Nota Promissória repactuada, seja considerado nulo, inválido, ilegal ou inexecutável, a Incorporadora confessou e reconheceu, no âmbito do Instrumento de Repactuação, dever à Securitizadora o valor integral das parcelas de Juros Remuneratórios decorrentes da respectiva Nota Promissória, de acordo com as mesmas características, datas de pagamento e forma de cálculo previstos na Nota Promissória objeto de repactuação.

2.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, o pagamento do preço de aquisição dos Imóveis pela Securitizadora (por meio do pagamento do respectivo preço de cessão), está sujeito ao cumprimento cumulativo, ou renúncia, a exclusivo critério da Securitizadora, das condições precedentes previstas e disciplinadas no Instrumento de Repactuação.

CLÁUSULA TERCEIRA. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo conjunto das CCI representativa dos Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:

- 1. Emissão:** 2ª (segunda).
- 2. Séries:** 1ª (primeira) e 2ª (segunda).
- 3. Quantidade de CRI:** (i) 126.000 (cento e vinte e seis mil) CRI 1ª Série, na Data de Emissão CRI 1ª Série, a qual foi reduzida para 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, mediante o cancelamento de 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, em virtude da distribuição parcial ocorrida no âmbito da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série, e (ii) 24.934 (vinte e quatro mil novecentos e trinta e quatro) CRI 2ª Série, na Data de Emissão CRI 2ª Série, totalizando a quantidade de 116.934 (cento dezesseis mil novecentos e trinta e quatro) CRI.
- 4. Valor Total da Emissão:** R\$ 126.000.000,00 (cento e vinte e seis milhões de reais) para os CRI 1ª Série, na Data de Emissão CRI 1ª Série, a qual foi reduzida para R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), mediante o cancelamento de 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, em virtude da distribuição parcial ocorrida no âmbito da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série ("Valor Total da Emissão CRI 1ª Série") e R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais) para os CRI 2ª Série, na Data de Emissão CRI 2ª Série, totalizando o montante de R\$ 116.934.000,00 (cento e dezesseis milhões novecentos e trinta e quatro mil reais) ("Valor Total da Emissão CRI 2ª Série" e, em conjunto com Valor Total da Emissão CRI 1ª Série, "Valor Total da Emissão").
- 5. Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na primeira Data de Integralização dos CRI.
- 6. Prazo Total:** Os CRI 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.813 (mil oitocentos e treze) dias a contar da Data de Emissão CRI 1ª Série. Os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.477 (um mil quatrocentos e setenta e sete) dias contados da Data de Emissão CRI 2ª Série.

7. **Atualização Monetária:** mensal, com base na variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1. deste Termo de Securitização.
8. **Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série:** taxa efetiva de juros de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, calculados conforme o disposto na 5.2. deste Termo de Securitização.
9. **Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série:** taxa efetiva de juros de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, calculados conforme o disposto na 5.3. deste Termo de Securitização.
10. **Periodicidade de Pagamento da Amortização:** amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de amortização extraordinária compulsória, nos termos deste instrumento, de acordo com a Cláusula Sexta deste Termo de Securitização.
11. **Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** mensal, de acordo com o cronograma de pagamento dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observada a possibilidade de juros pagos extraordinariamente de acordo com a Cláusula Sexta deste Termo de Securitização.
12. **Incorporação de Juros:** Não.
13. **Regime Fiduciário:** Sim.
14. **Garantia Flutuante:** Não.
15. **Outras Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Aval e Fundos.
16. **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:** B3.
17. **Datas de Emissão:** (i) a data de emissão dos CRI 1ª Série foi 31 de maio de 2022, e (ii) a data de emissão dos CRI 2ª Série será 02 de maio de 2023.
18. **Local de Emissão:** São Paulo, SP.
19. **Data de Vencimento Final:** 18 de maio de 2027.
20. **Coobrigação da Securitizadora:** Não.
21. **Subordinação dos CRI 1ª Série e CRI 2ª Série:** Não.

22. Classificação de Risco: Não há.

23. Classificação dos CRI: Para fins das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados conforme segue:

- Categoria: Residencial
- Concentração: Concentrado
- Tipo de segmento: Apartamentos
- Tipo de contrato com lastro: Híbrido

Esta classificação foi realizada no momento inicial das Ofertas, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Ofertas: (i) nos termos do Contrato de Distribuição CRI 1ª Série, os CRI 1ª Série da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476; (ii) nos termos do Contrato de Distribuição CRI 2ª Série, os CRI 2ª Série da presente Emissão serão objeto da Oferta dos CRI 2ª Série, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, e terão como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais.

3.3.1. Oferta Restrita dos CRI 1ª Série: A Oferta Restrita dos CRI 1ª Série foi destinada apenas a Investidores Profissionais, de forma que, em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI 1ª Série da presente Emissão foram ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.1.1. Por ocasião da subscrição dos CRI 1ª Série, os Investidores Profissionais tiveram que fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- a) as informações recebidas foram suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta Restrita;
- b) estavam cientes de que a subscrição e integralização do CRI 1ª Série seria feita, sem a formalização e registro efetivo da Alienação Fiduciária de Imóveis;

- c) estavam cientes de que a Oferta Restrita dos CRI 1ª Série não foi registrada na CVM; e
- d) estavam cientes de que os CRI 1ª Série ofertados estariam sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa aos termos e condições dos Documentos da Operação.

3.3.1.2. O Investidor Profissional teve que declarar, ainda, entre outros, que tinham conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil do seu risco.

3.3.1.3. Tendo em vista que se tratou de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta dos CRI 1ª Série não foi registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.3.1.4. Distribuição Parcial na Oferta Restrita 1ª Série: No âmbito da Oferta Restrita CRI 1ª Série, foi admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial dos CRI 1ª Série, sendo que a Oferta Restrita CRI 1ª Série não foi afetada por não ter havido subscrição e integralização da totalidade dos CRI 1ª Série ofertados, independentemente do montante de CRI 1ª Série efetivamente subscrito e integralizado, definido a critério da Securitizadora, do Coordenador Líder e da Incorporadora. Houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), e, desde modo, a quantidade remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões), foi cancelada, com o consequente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentos e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Série.

3.3.1.4.1. Os Investidores Profissionais puderam, no ato de aceitação da Oferta Restrita CRI 1ª Série, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que houvesse distribuição: (i) da totalidade dos CRI 1ª Série originalmente ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida conforme critério dos próprios Investidores Profissionais. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor Profissional deveria, no momento da aceitação da Oferta Restrita, ter indicado se, implementando-se a condição prevista, pretendia receber (1) a totalidade dos CRI 1ª Série subscritos; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI 1ª Série efetivamente distribuídos e o número de CRI 1ª Série originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI 1ª Série subscritos.

3.3.1.4.2. Os Investidores Profissionais que condicionaram a subscrição e integralização dos CRI 1ª Série, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, à distribuição (i) da totalidade dos CRI 1ª Série originalmente ofertados,

ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI 1ª Série originalmente ofertados, definida ao seu critério, caso tais condições não fossem observadas, teriam os valores antecipados à Securitizadora a título de integralização devolvidos sem o acréscimo de quaisquer rendimentos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos serviria como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

3.3.1.5. Encerramento da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série: A Oferta Restrita CRI 1ª Série pôde ser encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI 1ª Série ou a qualquer momento, a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição CRI 1ª Série, observado que os CRI 1ª Série puderam ser subscritos e integralizados em até 6 (seis) meses a partir da data informada no comunicado de início realizado pelo Coordenador Líder na forma do artigo 7-A, da Instrução CVM nº 476, sendo certo que caso a Oferta Restrita CRI 1ª Série não tivesse sido encerrada dentro do referido prazo o Coordenador Líder deveria ter encaminhado comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, nos termos do parágrafo 2º do artigo 8º, da Instrução CVM nº 476. A Oferta Restrita CRI 1ª Série poderia ser encerrada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados de seu início conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.

3.3.1.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita CRI 1ª Série foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, mediante comunicação encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores com as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476.

3.3.1.6. Restrição para Negociação dos CRI 1ª Série: Os CRI 1ª Série da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI 1ª Série pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos no caput do artigo 13 da Instrução CVM nº 476 e nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476.

3.3.2. Oferta dos CRI 2ª Série: A Oferta dos CRI 2ª Série será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM, sendo que seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução da CVM 160.

3.3.2.1. O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI 2ª Série, inclusive sendo admitidas reservas, junto aos potenciais Investidores Profissionais mediante o procedimento de oferta a mercado no período compreendido entre a divulgação do

Aviso ao Mercado (conforme abaixo definido) pelo Coordenador Líder em seus meios de comunicação, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM nº 160, e a publicação do Anúncio de Encerramento ("Oferta a Mercado").

3.3.2.2. O *"Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (Segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Canal Companhia de Securitização"* ("Aviso ao Mercado") deverá ser publicado pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 57 da Resolução CVM nº 160, e deverá conter, no máximo: (i) a identificação dos CRI 2ª Série como valores mobiliários ofertados, e a identificação da Emissora como ofertante; (ii) a adoção do rito de registro automático de distribuição para a Oferta; (iii) o cronograma da Oferta; e (iv) o seguinte aviso: *"Foi dispensada divulgação de prospecto e da lâmina da oferta para a realização desta Oferta"*.

3.3.2.3. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhará à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e à B3 versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.3.2.4. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Securitizadora, à Incorporadora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a Investidores Profissionais e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM nº 160.

3.3.2.5. Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição 2ª Série e a regulamentação em vigor, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI 2ª Série em mercado de balcão organizado a critério da Emissora, observadas, no entanto, as restrições aplicáveis à negociação dos CRI 2ª Série no mercado secundário, nos termos da regulamentação em vigor. Para tanto, os CRI 2ª Série serão depositados para distribuição pública no mercado primário no MDA, administrado e operacionalizado pela B3.

3.3.2.6. Os CRI 2ª Série somente poderão ser subscritos e integralizados após: (i) a obtenção do registro da Oferta junto à CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160; e (ii) a publicação do Anúncio de Início da Oferta pelo Coordenador Líder, o qual deverá ser encaminhado à CVM e à B3; sendo que, para ambos os casos, deverão ser observadas as regras para divulgação previstas no artigo 13 da Resolução CVM 160.

3.3.2.6.1. O Anúncio de Início da Oferta deverá conter, no máximo, (i) a identificação dos CRI 2ª Série como valores mobiliários ofertados e a identificação da Emissora como ofertante; (ii) a adoção do rito de registro automático de distribuição para a Oferta; (iii) o cronograma da Oferta; (iv) o esclarecimento de que maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas com o Coordenador Líder e demais instituições participantes do consórcio de distribuição, caso aplicável, ou com a CVM; (v) número e data da obtenção do

registro da Oferta na CVM, de forma destacada; e (vi) o seguinte aviso: “Foi dispensada divulgação de prospecto ou de lâmina da oferta para a realização desta Oferta”.

3.3.2.6.2. A Oferta deve permanecer sob a condição de Oferta a Mercado por, pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI 2ª Série tiverem sido distribuídos.

3.3.2.7. Dar-se-á o encerramento da Oferta: (i) pela distribuição da totalidade dos CRI 2ª Série; ou (ii) pelo decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta ou, em prazo inferior, por decisão conjunta da Emissora e do Coordenador Líder. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, uma vez encerrada a Oferta nos termos dessa Cláusula, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160.

3.3.2.8. A Oferta dos CRI 2ª Série será registrada pelo Coordenador Líder na ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da publicação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), em atendimento ao Código ANBIMA, para fins de composição de base de dados.

3.3.2.9. Não haverá lotes máximos ou mínimos de CRI 2ª Série a serem subscritos por cada Investidor no âmbito da Oferta.

3.3.2.10. Não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta dos CRI 2ª Série.

3.3.2.11. Os CRI 2ª Série serão subscritos e integralizados conforme disposto nas Cláusulas 4.1 e 4.2 deste Termo de Securitização.

3.3.2.12. Por ocasião da subscrição dos CRI 2ª Série, cada Investidor Profissional deverá assinar o boletim de subscrição, reconhecendo que: (i) foi dispensada divulgação de prospecto e de lâmina para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI 2ª Série, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM nº 160; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas) no âmbito da Oferta; (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI 2ª Série e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) optaram por realizar o investimento nos CRI 2ª Série exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI 2ª Série, à Emissora e a Incorporadora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

3.3.2.13. A revenda dos CRI 2ª Série integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada (i) a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta; e (ii) ao

público em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM nº 160.

3.3.2.14. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI 2ª Série inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI 2ª Série inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI 2ª Série perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

3.3.2.14.1. Para os fins deste instrumento, "Pessoas Vinculadas" são, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022, conforme em vigor, e da Resolução CVM 160, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, a Incorporadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

3.3.2.15. Contrato de Estabilização dos Preços: Não será firmado contrato de estabilização de preços, garantias e/ou de garantia de liquidez para os CRI 2ª Série.

3.3.2.16. Desconto a Investidores: A Emissora não concederá qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir CRI 2ª Série no âmbito da Oferta.

3.3.2.17. Reservas Antecipadas: Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizará o plano de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160, tendo como público-alvo apenas Investidores Profissionais que tenham perfil de risco adequado.

3.3.2.18. Ágio e Deságio: Os CRI 2ª Série poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI 2ª Série integralizados na mesma Data de Integralização.

3.4. Escrituração: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. O Escriturador poderá ser substituído, sendo necessária a convocação prévia de uma Assembleia de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Escriturador esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) sempre que convocada Assembleia de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula Doze abaixo; (iv) em comum acordo entre a Securitizadora e o

respectivo prestador de serviço; (v) ao fim da vigência do contrato; ou (vi) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Escriturador.

3.5. Agente de Liquidação: O Agente de Liquidação contratado pela Securitizadora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3. O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI e desde que conte com a prévia aprovação da Incorporadora, nas seguintes hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; (ii) se o Agente de Liquidação requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iii) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente de Liquidação, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; (iv) em comum acordo entre a Securitizadora e o respectivo prestador de serviço; (v) ao fim da vigência do contrato; ou (vi) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Agente de Liquidação.

3.6. Custódia: A Instituição Custodiante contratada pela Securitizadora para realizar a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão dos CRI, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, conforme disposto nas Declarações de Custódia. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; (ii) se a Instituição Custodiante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iii) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Instituição Custodiante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique suas responsabilidades; (iv) em comum acordo entre a Securitizadora e o respectivo prestador de serviço; (v) ao fim da vigência do contrato; ou (vi) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pela Instituição Custodiante.

3.7. O Auditor Independente e o Contador do Patrimônio Separado: O Auditor Independente contratado pela Securitizadora para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o Contador do Patrimônio Separado contratado pela Securitizadora para realizar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Tais prestadores poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; (ii) se tais prestadores requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrarem em estado de insolvência, tiverem sua falência ou liquidação requerida; (iii) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de auditoria ou contabilidade, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades de tais prestadores; (iv) em comum acordo entre a Securitizadora e o respectivo prestador de serviço; (v) ao fim da vigência do contrato; ou (vi) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado por tais prestadores.

CLÁUSULA QUARTA. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRI: (i) os CRI 1ª Série desta Emissão foram subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série; e (ii) os CRI 2ª Série desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, (a) na primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série; e (b) para as demais integralizações, posteriores à primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série até a data de sua efetiva integralização.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão registrados em nome do titular para pagamentos de eventos na B3.

4.3. Destinação dos Recursos pela Securitizadora: Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos dos Documentos da Operação.

4.3.1. Destinação dos Recursos pela Incorporadora. Os recursos líquidos obtidos pela Incorporadora com a emissão das Notas Promissórias e das Notas Comerciais ("Recursos") serão destinados, pela Incorporadora, para a aquisição /ou construção dos Imóveis onde será desenvolvido o Empreendimento, conforme os cronogramas indicativos previstos nos Anexos V.A e V.B ao presente Termo de Securitização ("Destinação" e "Cronogramas de Destinação"), até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos Recursos, o que ocorrer primeiro, para a realização da aquisição e/ou construção dos Imóveis, conforme indicados no item 6 da descrição de cada um dos Créditos Imobiliários constante dos Anexos I.A e I.B ao presente Termo de Securitização.

4.3.1.1. A Incorporadora deverá tomar todas as providências para utilização dos recursos no Empreendimento Alvo.

4.3.1.2. A Incorporadora e a Gafisa declararam nas Notas Promissórias e nas Notas Comerciais que, excetuados os recursos obtidos com a emissão das Notas Promissórias e das Notas Comerciais, os Imóveis e o Empreendimento Alvo não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de outra operação de financiamento. Contudo, a Incorporadora e a Gafisa poderão contratar operações de financiamento com o objetivo único de captar recursos que venham a ser necessários para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, desde que limitado aos montantes remanescentes que não estejam sendo financiados pela emissão das Notas Promissórias e das Notas Comerciais.

4.3.1.3. Eventual liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou da Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituída em favor da Securitizadora, para a contratação de novos financiamentos pela Incorporadora, nos termos do item acima, somente poderá ser realizada desde que sejam

observados os procedimentos de substituição de garantias descritos no item 8.3 e seus respectivos subitens, abaixo.

4.3.1.4. Caso a Incorporadora e/ou a Gafisa pretendam contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais, deverão indicar sua intenção à Securitizadora, para que esta convoque os titulares dos CRI para deliberar em assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da solicitação, e decidir a respeito da concessão de novos recursos para o financiamento em questão, bem como a respeito dos termos e condições aplicáveis. Caso os titulares dos CRI à época deliberem por não realizar a nova operação de financiamento, a Incorporadora e a Gafisa poderão contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais junto a outros investidores, observados os termos do item acima.

4.3.1.5. Os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão para fins de Destinação deverão ser empregados até a Data de Vencimento dos CRI ainda que ocorra o Evento de Inadimplemento ou resgate antecipado das Notas Comerciais ou Notas Promissórias e conseqüentemente dos CRI, e conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante dos Anexos V.A e V.B a este Termo de Securitização, ou até que a Incorporadora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

4.3.1.6. A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pela Incorporadora, até a comprovação da aplicação integral dos recursos, semestralmente, no dia 20 dos meses de julho e janeiro de cada ano, ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, e deverá ser realizada a partir da Data de Emissão, sendo (i) o primeiro devido em 20 de janeiro de 2023 e o segundo devido em 20 de julho de 2023, em relação aos CRI 1ª Série, e (ii) o primeiro devido em 20 de julho de 2023 e o segundo devido em 20 de janeiro de 2024, em relação aos CRI 2ª Série, por meio de relatório encaminhado pela Incorporadora na forma descrita no Anexo II dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, com descrição dos valores e percentuais destinados no respectivo período, nos termos exigidos pelo Agente Fiduciário, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, devidamente assinado pelos representantes legais da Incorporadora ("Relatório Semestral"), conforme aplicável, juntamente com (i) no caso de construção, de cópia do cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhado de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, se for o caso, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais; e (ii) no caso de aquisição, cópia do instrumento aquisitivo dos Imóveis, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, e cópia das matrículas dos imóveis constando a aquisição.

4.3.1.7. Sempre que solicitado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, e demais órgãos reguladores,

regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais a Incorporadora se obrigou a comprovar a aplicação dos recursos das Notas Promissórias e das Notas Comerciais, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior caso venha a ser solicitado por órgão público, conforme informado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados a aquisição dos Imóveis e/ou desenvolvimento do Empreendimento, de acordo com os termos das Notas Promissórias e das Notas Comerciais.

4.3.1.8. O descumprimento das obrigações dispostas no presente item 4.3 (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste Termo de Securitização) poderá resultar na caracterização de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, na forma prevista nos Termos de Emissão de Notas Comerciais.

4.3.1.9. Uma vez comprovada a destinação da totalidade dos recursos das Notas Comerciais e das Notas Promissórias para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário através do Relatório Semestral e nos termos aqui previstos, a Incorporadora ficará desobrigada com relação às comprovações aqui tratadas, exceto se em razão de determinação de autoridades competentes for necessária qualquer comprovação adicional.

4.3.1.10. Os cronogramas indicativos constantes dos Anexos V.A e V.B deste Termo de Securitização são meramente tentativos e indicativos e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação dos cronogramas tentativos não implicará em um Evento de Inadimplemento, **sendo certo que caso ocorra paralisação por período superior a 60 (sessenta) dias**, a Incorporadora se obriga a descrever tais informações no referido Relatório Semestral e notificar a Securitizadora para os fins da cláusula 6.1, "b" dos Termos de Emissão de Notas Comerciais. Adicionalmente, a verificação da observância aos cronogramas indicativos deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto nos cronogramas indicativos para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

4.3.1.11. Mediante o recebimento das informações indicadas na cláusula 4.3.1.6., o Agente Fiduciário será responsável por verificar semestralmente, a partir das respectivas Datas de Emissão, até a data da comprovação, pela Incorporadora, do cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidos pela Incorporadora na forma da cláusula 4.3.1 acima, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Incorporadora, da utilização da totalidade dos Recursos, nos termos previstos na cláusula 4.3.1 acima, e deverá sobreviver até a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado dos CRI ou qualquer eventual resgate antecipado dos CRI as obrigações da Incorporadora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação/comprovação e a verificação, respectivamente, de recursos das Notas Promissórias e das Notas Comerciais perdurarão até o vencimento original dos CRI

ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro, ou ainda, conforme legislação em vigor.

4.3.1.12. O Agente Fiduciário se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da respectiva oferta, observado disposto acima.

4.3.2. Será permitido, no âmbito da presente Emissão, que novos imóveis passem a integrar o objeto da destinação de recursos ora prevista, desde que a referida inserção seja aprovada em Assembleia de Titulares dos CRI, observados os termos da Cláusula Doze do presente Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento relacionado aos CRI que se faça necessário.

4.3.3. A Incorporadora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais e das Notas Promissórias de forma diversa da estabelecida nas cártulas das Notas Promissórias e nos Termos de Emissão de Notas Comerciais, exceto em caso de comprovado dolo da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da emissão das Notas Comerciais e das Notas Promissórias, acrescido (i) da respectiva remuneração das Notas Comerciais e das Notas Promissórias, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais e/ou das Notas Promissórias, conforme o caso, ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável.

CLÁUSULA QUINTA. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, serão atualizados monetariamente, em periodicidade mensal, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série, respectivamente, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, o que resultará no Valor Nominal Unitário Atualizado ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos 1ª Série ou dos CRI 2ª Série na primeira data de integralização dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, ou na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento

C = Fator da variação acumulada positiva do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k = número de ordem de Nik, variando de 1 até n;

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

Nik = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da Atualização Monetária, divulgado no mês anterior ao da data de Atualização Monetária;

Nik-1 = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior ao mês "k";

dcp = número de dias corridos entre a 1ª integralização ou última Data de Aniversário (inclusive) ou última data de cálculo (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dcp" um número inteiro; e

dct = número de dias corridos entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dct" um número inteiro. Para o primeiro Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, considerar que a primeira data de referência será 17 de maio de 2022; e para o primeiro Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, considerar que a primeira data de referência será 17 de abril de 2023.

Observações:

- 1) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 3) O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.
- 4) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em

vigor.

5) Considera-se como "Data de Aniversário" o dia 17 (dezesete) de cada mês.

6) O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.1. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do IPCA/IBGE aplicar-se-á o IGP-M/FGV e, na falta deste último, o IGP-DI/FGV e, na falta deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido de comum acordo entre os Titulares de CRI e a Securitizadora. Para tanto, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento da impossibilidade, Assembleia de Titulares dos CRI, para a qual a Incorporadora será convocada, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI. Tal Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada de acordo com os prazos e demais condições previstas na Cláusula Doze deste Termo de Securitização.

5.1.2. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Securitizadora previstas neste Termo de Securitização não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos da cláusula 5.1.1 acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Securitizadora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série: Os juros remuneratórios do CRI 1ª Série, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, de acordo com a seguinte fórmula ("Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série"):

$$J = Vna \times (\text{Fator de Juros} - 1),$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido no item 5.1 acima; e

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

$$\text{Fator Juros} = (\text{Spread}/100 + 1)^{\frac{\text{dias corridos}}{365}}$$

onde,

Spread = taxa correspondente a 9,5000 (nove inteiros e cinquenta centésimos) considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias; e

dias corridos = período compreendido (número de dias corridos) entre a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) ou última data de cálculo (inclusive), conforme o caso, e a próxima Data de Aniversário (exclusive) ou a data de cálculo subsequente (exclusive), conforme o caso.

5.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série: Os juros remuneratórios do CRI 2ª Série, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, de acordo com a seguinte fórmula ("Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série"):

$$J = Vna \times (\text{Fator de Juros} - 1),$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido no item 5.1 acima; e

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

$$\text{Fator Juros} = (\text{Spread}/100 + 1)^{\frac{\text{dias corridos}}{365}}$$

onde,

Spread = taxa correspondente a 10,5000 (dez inteiros e cinquenta centésimos) considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias; e

dias corridos = período compreendido (número de dias corridos) entre a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) ou última data de cálculo (inclusive), conforme o caso, e a próxima Data de Aniversário (exclusive) ou a data de cálculo subsequente (exclusive), conforme o caso.

5.4. Cálculo da amortização dos CRI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, será amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, conforme tabelas de amortização constantes dos Anexos II.A e II.B, respectivamente, do Termo de Securitização, observada a possibilidade de amortização extraordinária compulsória, nos termos deste instrumento, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas na cláusula 5.6 abaixo. A amortização será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = Vna \times Tai,$$

Onde:

AM_i = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definida no subcláusula 5.1 acima;

Ta_i = i-ésima taxa de amortização informada 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI 1ª Série, constante no Anexo II.A a este Termo de Securitização, e da tabela de amortização dos CRI 2ª Série, constante no Anexo II.B a este Termo de Securitização.

5.5. Cálculo do Saldo Devedor dos CRI: O cálculo do saldo devedor dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, será realizado da seguinte forma ("Saldo Devedor dos CRI"):

$$\text{Saldo Devedor dos CRI (série)} = Vna \times \text{Fator de Juros}$$

Onde:

Saldo Devedor Unitário dos CRI (série) = informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido no item 5.1 acima;

Fator de Juros (série) = Conforme definidos nos itens 5.2 e 5.3 acima, conforme aplicável.

5.6. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.7. As Tabelas Vigentes dos CRI 1ª Série inicialmente será a tabela descritas no Anexo II.A e a Tabela Vigente dos CRI 2ª Série inicialmente será a tabela descritas no Anexo II.B, as quais poderão ser alteradas pela Securitizadora a qualquer momento, em função dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e amortizações nos termos do presente Termo de Securitização. Na hipótese acima deverá ser considerado como vigente a realidade gerencial dos Créditos Imobiliários e saldo devedor dos CRI em relação a cada série, sendo que a Securitizadora deverá aditar o Termo de Securitização para prever a nova Tabela Vigente em até 05 (cinco) dias contados da alteração, mediante deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI para aprovar a respectiva alteração e promover o aditamento ao Termo de Securitização e enviar à B3 com até 5 (cinco) dias úteis de antecedência ao próximo Período de Capitalização.

CLÁUSULA SEXTA. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL COMPULSÓRIO

6.1. Amortização Extraordinária Parcial Compulsória: A Securitizadora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária parcial dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

6.1.1. Não obstante o disposto na cláusula 6.1 acima, observada a Ordem de Alocação de Recursos, a Securitizadora deverá promover a Amortização Extraordinária Parcial Compulsória dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão, na hipótese de recebimento de recursos oriundos de (i) sempre que houver pagamento

antecipado dos Créditos Imobiliários; (ii) utilização de eventuais recebíveis remanescentes da Incorporadora para amortizar extraordinariamente o saldo existente dos CRI, nos termos definidos nas Notas Comerciais ou no Instrumento de Repactuação; ou (iii) no recebimento de quaisquer Direitos Creditórios, respeitado o disposto na cláusula 1.4 e seus subitens do Instrumento de Repactuação e na cláusula 4.4.2 e seus subitens dos Termos de Emissão das Notas Comerciais.

6.1.2. Os valores recebidos nos termos do subitem 6.1.1, acima, deverão ser utilizados para: (i) o pagamento dos Juros Remuneratórios incorridos e não pagos, calculados de forma *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da data do último pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme aplicável, até a data do seu efetivo pagamento; (ii) o pagamento da correção monetária *pro rata temporis* dos CRI; e por fim (iii) utilizar os recursos remanescentes após os pagamentos mencionados nos itens (i) e (ii) para realizar a amortização extraordinária parcial compulsória dos CRI. A Securitizadora deverá comunicar à B3 sobre qualquer amortização extraordinária compulsória com antecedência de 3 (três) dias úteis.

6.1.3. Resgate Antecipado Total Compulsório: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Total Compulsório pela Securitizadora no exercício da Opção de Venda por Inadimplemento a ser exercido pelo Titular dos CRI contra a Gafisa ou na hipótese de recebimento de recursos oriundos do pagamento, pela Incorporadora, de penalidade devido à inobservância de previsão dos correspondentes Contratos Lastro, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários respectivos.

6.1.4. A Securitizadora deverá comunicar à B3 e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização do Resgate Antecipado Total Compulsório, sobre a ocorrência de tal evento.

6.1.5. O Agente Fiduciário deverá publicar aviso aos Titulares dos CRI a respeito do Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI. O aviso aos Titulares dos CRI será disponibilizado pelo Agente Fiduciário em sua página da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 16, inciso II, da Resolução CVM nº 17. Adicionalmente, a Securitizadora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM, além do jornal previsto na cláusula 15 deste Termo de Securitização.

6.1.6. O Resgate Antecipado Total Compulsório será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

6.2. Amortização Facultativa dos Créditos Imobiliários: A Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização antecipada facultativa, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários ("Amortização Antecipada Facultativa")

6.2.1. A realização da Amortização Antecipada Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários está limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários, de modo que qualquer Amortização Antecipada Facultativa em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) deverá corresponder a uma Amortização Antecipada Facultativa total dos Créditos Imobiliários.

6.2.2. O valor a ser pago à Securitizadora em razão da Amortização Antecipada Facultativa deverá ser equivalente ao saldo do valor nominal atualizado dos Créditos Imobiliários a ser resgatado, acrescido (i) da remuneração, calculada nos termos da Cláusula Quinta; (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva amortização; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Incorporadora nos termos dos Documentos da Operação; e (iv) da Multa de Pré-Pagamento a ser calculada na forma do item 6.2.4, abaixo.

6.2.3. A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser precedida de notificação por escrito à Securitizadora, com cópia para o agente fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização do pagamento da Amortização Antecipada Facultativa ("Notificação de Amortização Antecipada"). A Notificação de Amortização Antecipada deverá conter: (a) a data da Amortização Antecipada Facultativa; (b) o valor da multa a ser paga pela Incorporadora; (c) o valor do pagamento devido à Securitizadora; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Facultativa.

6.2.4. A Multa de Pré-Pagamento incidirá sobre o valor de Amortização Antecipada Facultativa, e corresponderá ao percentual *flat* indicado na tabela abaixo, cujo montante dependerá do período em que for exercido a Amortização Antecipada Facultativa ("Multa de Pré-Pagamento"):

Período de cálculo do Prêmio, contado a partir da data de emissão dos CRI	Prêmio
Da data de emissão dos CRI até 17/05/2023, inclusive.	3,00% (três inteiros por cento)
De 17/05/2023, exclusive, a 17/05/2024, inclusive.	2,00% (dois inteiros por cento)
De 17/05/2024, exclusive, a 17/05/2025, inclusive.	1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento)
A partir de 17/05/2025, exclusive.	1,00% (um inteiro por cento)

6.2.4.1. A Multa de Pré-Pagamento será calculada da seguinte forma:

$$V_p = V_a \times \%P, \text{ onde:}$$

V_p = Valor da Multa de Pré-Pagamento;

V_a = Valor da Amortização Antecipada Facultativa; e

$\%P$ = Percentual de prêmio, conforme tabela acima.

6.2.5. A Multa de Pré-Pagamento não será devida nos seguintes casos:

(a) caso a Amortização Antecipada Facultativa for realizada pela Incorporadora com os recursos decorrentes das vendas das unidades do Empreendimento Alvo e/ou da própria captação de recursos dos CRI, sendo certo que, neste caso, deverão ser observados os termos do item 1.4 do Instrumento de Repactuação; e

- (b) quando o saldo devedor dos CRI for igual ou inferior a 15% (quinze por cento) do Valor Total a Emissão dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA. OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Fatos e Atos Relevantes, e Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.canalsecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

7.2. Uma vez recebidos o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, através do seu endereço eletrônico, os Titulares de CRI.

7.3. A Securitizadora obriga-se a cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.

7.4. A Securitizadora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, escravo e/ou análogo a esta condição, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Securitizadora atue.

7.5. A Securitizadora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e pelo UK Bribery Act, conforme aplicáveis (“Normas Anticorrupção”), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

7.6. Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado. A Securitizadora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

7.7. Responsabilidade da Securitizadora e Declarações: A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

7.7.1. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que:

- a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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;
- d) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- e) ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM nº 17 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário;
- f) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas na Resolução CVM nº 17;
- g) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado;
- h) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- i) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão;
- j) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais,

estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Securitizadora atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

k) as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da Securitizadora representam corretamente a posição financeira da Securitizadora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

l) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

m) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

n) as informações prestadas pela Securitizadora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;

o) a Securitizadora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

p) inexistente investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção.

7.8. Divulgação de Informações: A Securitizadora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

7.9. Administração dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários representados por CCI, sujeita às disposições das Escrituras de Emissão de CCI, dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra e deste Termo de Securitização.

7.10. Demonstrações Financeiras da Securitizadora: A Securitizadora deverá fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Securitizadora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do

relatório de auditoria dos auditores independente, bem como as demonstrações financeiras e/ou declaração de imposto de renda dos Fiadores, conforme o caso, no mesmo prazo.

CLÁUSULA OITAVA. GARANTIAS

8.1. Garantias: O pagamento dos Créditos Imobiliários pela Incorporadora será garantido pela: (a) Alienação Fiduciária de Imóveis; (b) Alienação Fiduciária de Quotas; (c) Fiança prestada pela Gafisa, nos termos do Instrumento de Repactuação; (d) Aval prestado pela Gafisa, nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais; (d) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (e) Fundos.

8.1.1. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia ao fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Gafisa, enquanto sócia, em conjunto com os demais quotistas da Incorporadora, alienou e transferiu à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social da Incorporadora ("Alienação Fiduciária de Quotas"), até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.1.1.1. A Alienação Fiduciária de Quotas foi formalizada mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio da qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e mediante o arquivamento na Junta Comercial competente da respectiva alteração do contrato social da Incorporadora, formalizando a constituição da Alienação fiduciária de Quotas.

8.1.2. Garantias Fidejussórias: Como garantia do fiel, integral e tempestivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Gafisa prestou, de forma irrevogável e irretratável, fiança, de acordo com os termos previstos no item 9.2 do Instrumento de Repactuação ("Fiança"), e aval, de acordo com os termos previstos no item 4.10.3 dos Termos de Emissão de Notas Comerciais ("Aval"), em favor da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI e do patrimônio separado dos CRI, obrigando-se como coobrigada e principal pagadora, solidariamente com a Incorporadora, respondendo por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora, na mesma forma e prazos descritos nas respectivas Obrigações Garantidas, conforme o caso.

8.1.3. Alienação Fiduciária dos Imóveis. Em garantia do fiel, integral e tempestivo cumprimento das Obrigações Garantidas, a Incorporadora (i) alienou fiduciariamente os Imóveis Iniciais em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Iniciais, que foram celebrados na data de pagamento do Preço de Aquisição dos Imóveis Iniciais pela Securitizadora, e conseqüente lavratura da respectiva escritura de venda e compra de cada um dos Imóveis Iniciais em favor da Incorporadora, os quais foram registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes; (ii) alienará fiduciariamente o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3 em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária Adicional(is), a ser(em) celebrado(s) na data de pagamento do Preço de Aquisição do Novo Imóvel, do Imóvel Consolação 2 e do Imóvel Consolação 3, respectivamente e conforme aplicável, pela

Securitizadora, e conseqüente lavratura da respectiva escritura de venda e compra de cada um desses imóveis em favor da Incorporadora, devendo ser registrado(s) a respectiva alienação fiduciária de tais imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente.

8.1.3.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser liberada imediatamente pelo credor fiduciário caso seja exigida a liberação da garantia pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para fins de (i) promoção do registro do memorial de incorporação do empreendimento; (ii) averbação do patrimônio e afetação; e/ou (iii) realizar os procedimentos de doação de área, conforme venha a ser exigido pela Prefeitura Municipal competente.

8.1.3.2. Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser prenotados no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, contados da data do pagamento do preço de aquisição dos respectivos Imóveis pela Securitizadora, em ato concomitante à prenotação das escrituras de venda e compra lavradas de cada um dos Imóveis, nas quais a Securitizadora deverá obrigatoriamente comparecer, na qualidade de interveniente anuente. Referidas escrituras de venda e compra dos Imóveis e o respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do protocolo do respectivo pedido, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Incorporadora comprove que a prenotação está mantida e que está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. A Incorporadora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário evidência do registro em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do evento do registro.

8.1.3.3. Os instrumentos particulares de aditamento aos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais deverão ser prenotados no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da presente data. Referidos aditamentos deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do protocolo do respectivo pedido, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Incorporadora comprove que a prenotação está mantida e está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. Em caso de recusa expressa do Cartório de Registro de Imóveis para a averbação dos aditamentos e formulação de exigência para o cancelamento das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Iniciais e o registro de nova garantia, em até 05 (três) Dias Úteis contados de referida exigência, (i) a Incorporadora e a Securitizadora deverão firmar novo contrato de alienação fiduciária referente aos Imóveis Iniciais, cujos termos serão substancialmente idênticos aos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais, com base no modelo constante do anexo ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão; (ii) o credor fiduciário emitirá termo de liberação das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Iniciais, condicionando a liberação das Alienações

Fiduciárias dos Imóveis Iniciais à qualificação positiva, pelo Cartório de Registro de Imóveis, da nova alienação fiduciária dos Imóveis Iniciais; e (iii) o(s) novo(s) contrato(s) de alienação fiduciária dos Imóveis Iniciais deverão ser prenotados no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da data de assinatura. Os novos contratos de alienação fiduciária dos Imóveis Iniciais deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do protocolo do respectivo pedido, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Incorporadora comprove que a prenotação está mantida e está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. A Incorporadora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário evidência do registro em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do evento do registro.

8.1.3.4. Após o registro e instituição do condomínio edilício, a Incorporadora deverá outorgar garantia de alienação fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas do Empreendimento, tão logo seja possível.

8.1.4. Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, a Incorporadora prometeu ceder à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios, até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas. A Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios foi formalizada mediante a celebração do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.1.5. Seguro de Construção: Será contratado um seguro pela Incorporadora, no prazo de até 30 (trinta) dias antes do início das obras do Empreendimento Alvo, apólice de seguro com as seguintes coberturas: **(i)** Seguros de Construção: Responsabilidade Civil do Construtor (RCC) e Risco Engenharia com vigência até o término da construção; e **(ii)** Danos Físicos no Imóvel (DFI) com vigência até a liquidação das obrigações, ou seguro equivalente. Referido seguro será endossado à Securitizadora, bem como deverá vigorar até a conclusão da obra do Empreendimento. Ainda, deverá ser contratado seguro patrimonial após a finalização das obras do Empreendimento Alvo com a emissão do "Habite-se", e com cobertura do montante necessário para a reconstrução do imóvel e a reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, o qual deverá ser endossado à Securitizadora.

8.1.6. Fundos. Foram constituídos, no âmbito da emissão das Notas Comerciais os seguintes fundos: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Fundo de Obras, conforme estipulados e regradados nos Termos de Emissão das Notas Comerciais.

8.2. Avaliação dos Imóveis. A Incorporadora deverá realizar anualmente a avaliação dos Imóveis, mediante a contratação de laudo de avaliação que, obrigatoriamente, indique o valor de avaliação de venda forçada dos Imóveis, até que ocorra a primeira venda das respectivas unidades do Empreendimento. Os laudos de avaliação anual aqui mencionados deverão ser apresentados até o último Dia Útil do mês de junho de cada ano (exceto para o ano de 2022 e 2023), e deverão ser emitidos por qualquer das seguintes empresas (a) Cushman Wakefield; (b)

Colliers International do Brasil; (c) Engebanc; (d) C&D Projetos e Construções; (e) CTE; e (f) VIP, conforme indicadas no item 3.13.2 do Instrumento de Repactuação, a exclusivo critério da Incorporadora.

8.2.1. O *loan to value* (“LTV”), definido como o saldo devedor dos CRI na respectiva data de verificação do LTV, dividido pelo valor de avaliação dos Imóveis, será apurado pela Securitizadora até o último Dia Útil do mês de julho de cada ano (exceto para o ano de 2022 e 2023), com base em laudo de avaliação emitido nos termos do item acima, e, caso o LTV seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) (“LTV Máximo”), a Incorporadora deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias após a verificação do descumprimento de referido índice, amortizar compulsoriamente o percentual de Créditos Imobiliários em montante suficiente para readequar o LTV Máximo.

8.3. Substituição de Garantias. As garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária, acima mencionadas, poderão ser substituídas por fiança bancária no valor de 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI à época da substituição, pelo prazo total remanescente da operação, emitida por qualquer das seguintes instituições financeiras, Banco Bradesco S.A, Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Itaú BBA S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A. (“Fiança Bancária”).

8.3.1. A Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será sempre liberada em percentual correspondente ao montante exigido para a contratação de nova operação de financiamento, nos termos do item 2.4, do Instrumento de Repactuação.

8.3.2. Após a quitação integral da operação de financiamento contratada nos termos do item 2.4, do Instrumento de Repactuação, para a qual tenham sido outorgadas as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos acima, referidas garantias deverão ser novamente outorgadas em favor da Securitizadora e em garantia das Obrigações Garantias, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de quitação da respectiva operação de financiamento.

8.3.3. A Fiança Bancária deverá ser contratada pelo prazo total remanescente dos CRI, nos termos do item 8.3, acima. Caso a Fiança Bancária não seja contratada pelo prazo aqui indicado, as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não serão liberadas pela Securitizadora, e eventual substituição estará sujeita à deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia.

8.4. As Garantias são compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, deste modo, qualquer deliberação da Assembleia de Titulares de CRI em relação as Garantias deverá ser conjunta e afetar ambas as séries.

CLÁUSULA NONA. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

9.1. Regime Fiduciário: A Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários Iniciais vinculados pelo presente Termo de Securitização e representados pelas CCI Iniciais, constituindo referidos Créditos Imobiliários Iniciais lastro para a emissão dos CRI 1ª Série; (ii) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª

Emissão vinculados pelo presente Termo de Securitização e representados pela CCI Adicional, constituindo referidos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão lastro para a emissão dos CRI 2ª Série, (iii) a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; e (iv) as Garantias, incluindo a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Fundos, a Alienação Fiduciária de Quotas, as garantias fidejussórias relativas à Fiança e ao Aval.

9.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

9.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário. Todos os recursos oriundos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora deverão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

9.3. Auditoria do Patrimônio Separado: O Auditor Independente foi contratado pela Securitizadora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável.

9.4. Exercício Social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente e publicadas pela Securitizadora, bem como enviadas ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o fim do exercício social.

9.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

9.6. Administração do Patrimônio Separado: A Securitizadora administrará ordinariamente, sujeita às disposições deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras.

9.6.1. Pela administração do Patrimônio Separado, a Securitizadora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais) mensais, observado o custo extra de uma taxa de administração mensal por cada série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda

na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia do primeiro pagamento dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo.

9.6.2. Nos casos de renegociações estruturais dos documentos relacionados às Notas Comerciais ou aos CRI 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\$ 600,00 (seiscentos reais) 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 ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; 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 pelo 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. Entende-se por renegociações estruturais das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.6.3. A Securitizadora declara que:

- (a) a custódia das Escrituras de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Incorporadora, que se comprometeu a entregar à Securitizadora cópia digitalizada de tais documentos a partir de solicitação recebida nesse sentido, assumindo, em razão disso, a condição de fiéis depositárias destes instrumentos, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los, nos termos da lei; e
- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhe acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários. Não obstante ao disposto acima, o recebimento de todos os pagamentos que vierem a

ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, serão efetuados na conta do Patrimônio Separado de titularidade da Securitizadora, de forma direta e exclusiva, devendo a Securitizadora dar quitação quando do recebimento da totalidade do seu crédito.

9.7. Responsabilidade da Securitizadora: A Securitizadora 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 do Patrimônio Separado.

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

- (a) Pagamento das Despesas, caso necessário e conforme aplicável;
- (b) Recomposição dos Fundos, caso necessário e conforme aplicável;
- (c) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI 1ª Série e aos CRI 2ª Série, *pro rata* para cada série;
- (d) Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série e Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série, *pro rata* para cada série, nas respectivas datas de pagamento;
- (e) Amortização Ordinária dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, *pro rata* para cada série, nas respectivas datas de pagamento, caso houver; e
- (f) Amortização Extraordinária Parcial Compulsória ou valor correspondente em caso de Resgate Antecipado Total Compulsório, dos CRI.

9.8.1. Uma vez constituído o Fundo de Obras, nos termos previstos no Instrumento de Repactuação, a Ordem de Alocação de Recursos passará a ser aplicada na utilização dos recursos dos Direitos Creditórios, nos termos previstos no item 1.4 e respectivos subitens do Instrumento de Repactuação.

9.9. Excussão das Garantias: Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado das obrigações previstas nos Contratos Lastro que enseje a excussão das Garantias, o pagamento pela Securitizadora aos Titulares dos CRI do produto da referida excussão deverá ser realizado proporcionalmente aos Titulares dos CRI, proporcionalmente ao respectivo saldo devedor em aberto.

CLÁUSULA DEZ. AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e/ou regulamentação aplicável e do presente Termo de Securitização, representar perante a Securitizadora os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e/ou regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (b) 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;
- (c) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (d) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (e) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º da Resolução CVM nº 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo III deste Termo de Securitização;
- (g) verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Securitizadora, conforme descritos e caracterizados no Anexo IV deste Termo de Securitização.
- (h) não possui qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Securitizadora ou de sociedade por ela controlada;
- (i) não possui qualquer ligação com sociedades cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Securitizadora, a seu administrador ou sócio;
- (j) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções;
- (k) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que, na data da assinatura do Termo de Securitização, os contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. O prazo para celebração e registro da referida Garantia está previsto no presente Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Oferta, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro no competente cartório, estará efetivamente constituída e exequível a garantia. Dessa forma, a Securitizadora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização. Adicionalmente verificará a suficiência ou insuficiência das Garantias quando da devida constituição;

(l) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de emissões de CRI realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(m) que não é sociedade coligada à Securitizadora ou é sua controlada ou controladora, direta ou indireta; e

(n) que não é sociedade coligada ou controlada por sociedade que atue como distribuidora da emissão.

10.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a até a liquidação integral dos CRI, ou ainda, até a sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro.

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) 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;

(c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM nº 17 para deliberar sobre sua substituição;

(d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM nº 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

(i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(l) intimar, conforme o caso, a Securitizadora, a Incorporadora, o garantidor ou o coobrigado a reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(m) 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, da localidade onde se situem os bens dados em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;

(n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do patrimônio separado;

(o) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares dos CRI, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17;

(p) comparecer à Assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(q) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

(r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(s) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17.

10.4.1. A Securitizadora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá direta ou indiretamente da Securitizadora, como remuneração pelo desempenho dos

deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI 1ª Série ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão, que já foi devidamente quitada; (ii) parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta reais), cujo valor anual corresponde a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI 1ª Série ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, até o resgate total dos CRI; e (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2022 e a segunda em 30 de janeiro de 2023 em relação aos CRI 1ª série, e o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2023 e a segunda em 30 de janeiro de 2024 em relação aos CRI 2ª série e as demais devidas a cada semestre acima, até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais e das Notas Promissórias; (iv) uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão; (vii) parcelas anuais no valor de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A parcela do item "vii" acima relativa a remuneração da CRI 2ª Série será alterada passando para o valor constante no item "ii" em caso de resgate dos CRI da 1ª Série. As parcelas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item "i" será devido a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Incorporadora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Incorporadora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Incorporadora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora/homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Incorporadora, os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) 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 Incorporadora do respectivo "Relatório de Horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.7. As parcelas citadas na cláusula 10.5. acima serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS) (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido); e (v) IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.8. O Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Incorporadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.9. O crédito do Agente Fiduciário 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 do Patrimônio Separado conforme §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário 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.

10.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado administrado pela Securitizadora, mantido às expensas da Incorporadora, ou pelos investidores, conforme o caso.

10.11. Para os fins do disposto acima, a Incorporadora ou a Securitizadora, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Incorporadora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou

empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações

10.12. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou no caso de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, devendo ser realizada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares dos CRI para, conforme o caso, deliberar sobre a retirada do Agente Fiduciário e que, caso seja de fato aprovado o seu afastamento, que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.13. A Assembleia de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo Agente Fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

10.13.1. Se a convocação da Assembleia de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo mencionado na cláusula 10.8 acima, cabe à Securitizadora efetuar a imediata convocação de Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar a referida substituição.

10.14. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(a) pelo voto por maioria dos Titulares dos CRI presentes, conforme artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, ou

(b) por deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

10.14.1. Os Titulares dos CRI poderão substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta Restrita, em Assembleia de Titulares dos CRI convocada para esse fim.

10.14.2. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.14.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e comunicação à CVM.

10.14.4. A Assembleia de Titulares dos CRI destinada à destituição do Agente Fiduciário deverá ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

10.15. Inadimplemento da Securitizadora: No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer

para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes, inclusive eventuais relatórios de horas descritas na cláusula 10.5.1. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.16. As remunerações acima não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas (se houver), honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento e/ou execução das garantias (se houver). As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso.

10.17. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Incorporadora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade desta e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

CLÁUSULA ONZE. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 11.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto na cláusula 10.4 acima, deverá imediatamente convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre o disposto na cláusula 11.1.2 abaixo.

11.1.1. A Assembleia de Titulares dos CRI a que se refere a cláusula 11.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 11.1.3. Referida Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada.

11.1.2. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado; ou (b) no caso dos eventos previstos na cláusula 11.1.3 abaixo,

pela gestão transitória pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (c) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.1.3. A critério da Assembleia de Titulares dos CRI, conforme previsto na cláusula 11.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme a cláusula 11.1.2 acima:

(a) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da companhia securitizadora; ou

(b) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Securitizadora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

11.1.4. Para fins de instalação, a Assembleia de Titulares dos CRI poderá ser instalada com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, entretanto, o quórum de deliberação requerido para a substituição ou destituição da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado não pode ser superior aos CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

11.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), de forma transitória, ou à Securitizadora nos casos do item 10.1.4 acima, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

11.1.7. Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.1.7.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência,

e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 27 da Lei nº 14.430/22.

11.1.7.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430/22.

CLÁUSULA DOZE. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

12.1. Assembleia de Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. A Assembleia de Titulares dos CRI será sempre realizada em conjunto para os CRI de ambas as séries..

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia de Titulares dos CRI dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (a) pela Securitizadora;
- (b) pelo Agente Fiduciário;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação e Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado conforme abaixo previsto, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a assembleia se instalará com a presença de qualquer número de investidores.

12.4. As Assembleias de Titulares dos CRI, conforme previstas nesta Cláusula Doze deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.canalsecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 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 parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

12.5. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação, e serão disponibilizadas pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário.

12.6. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, à convocação das assembleias referidas na cláusula 12.4, acima, devem ser aplicadas as normas referentes à convocação de assembleia dos Titulares dos CRI.

12.7. Presidência da Assembleia de Titulares dos CRI: A presidência da Assembleia de Titulares dos CRI caberá de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Securitizadora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; (iii) ao representante designado pela CVM; ou (iv) ao titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI.

12.8. Participação de Terceiros na Assembleia de Titulares dos CRI: Sem prejuízo do disposto na cláusula 12.8 abaixo, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia, a critério da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI.

12.9. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

12.10. Direito de Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários.

12.10.1. Caso o Titular dos CRI seja qualquer pessoa física ou jurídica que: (i) controle a Incorporadora e/ou da Gafisa; (ii) seja controlada pela Incorporadora e/ou pela Gafisa; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Incorporadora e/ou a Gafisa; (iv) seja coligada com a Incorporadora e/ou com a Gafisa; ou (v) detenha os CRI por conta da Incorporadora ou de qualquer forma represente a Incorporadora, esse titular dos CRI não terá direito a voto nas deliberações da Assembleia de Titulares dos CRI, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse Titular dos CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a quaisquer Assembleias de Titulares dos CRI. O disposto neste item não se aplica enquanto a integralidade dos CRI for detida por um mesmo titular.

12.11. Deliberações das Assembleias de Titulares dos CRI: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, e serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como obrigarão a Securitizadora, a Incorporadora e a todos os Titulares dos CRI.

12.11.1. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer investidores.

12.12. Regularidade da Assembleia de Titulares dos CRI: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.13. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido na respectiva Assembleia de Titulares dos CRI.

12.14. Dispensa de Assembleia de Titulares dos CRI: Ficará desde já dispensada a convocação de Assembleia de Titulares dos CRI para aprovação de alteração de qualquer dos Documentos da Operação ou liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, que decorra de qualquer das seguintes hipóteses: **(i)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3, **(ii)** existência de erro material, seja ele grosseiro, erro de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, inclusive para formalização da vinculação dos Créditos Imobiliários Compromisso, representados por CCI aos CRI, após a celebração dos respectivos Contratos de Cessão, previstos nos termos do item 2.6 deste Termo de Securitização; ou ainda **(iv)** atualização dos dados cadastrais das partes de qualquer dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI; ou ainda **(v)** necessidade de baixa da garantia de alienação fiduciária do(s) Imóvel(is) para o registro da incorporação imobiliária e/ou averbação do patrimônio de afetação no competente ofício de registro de imóveis e/ou para contratação de eventual operação financiamento, conforme previsto no item 2.4 e seus subitens do Instrumento de Repactuação e desde que realizada a substituição de garantias, nos termos previstos no item 8.3 deste Termo de Securitização. As alterações referidas acima devem ser disponibilizadas aos titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.15. Voto: Os Titulares dos CRI poderão votar na Assembleia dos Titulares dos CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização.

12.16. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia de Titulares dos CRI, na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

12.17. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia de Titulares dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia de Titulares dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia de Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.18. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia de Titulares dos CRI, a Securitizadora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

12.19. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias de Titulares dos CRI poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

CLÁUSULA TREZE. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: Observado o previsto na Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização, as seguintes despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Incorporadora:

- (i) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI da respectiva série, sendo que deste montante o valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) já foi pago à Securitizadora por ocasião da subscrição e integralização dos CRI 1ª Série e o valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais) deverão ser pagos após a data de subscrição e integralização dos CRI 2ª Série;
- (iii) taxa de administração no valor de R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais) mensais por série, totalizando o valor de R\$ 7.900,00 (sete mil e novecentos reais) pelas duas séries emitidas, observado o custo extra de uma taxa de administração mensal por cada série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI da respectiva série, e as demais no mesmo dia do primeiro pagamento dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI da respectiva série, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(iv) nos casos de aditamentos, assembleias ou renegociações estruturais dos documentos relacionados às Notas Comerciais ou aos CRI 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\$ 600,00 (seiscentos reais) 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 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 e garantias; 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 pelo 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. Entende-se por renegociações estruturais das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(v) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação das CCI's Iniciais. Foi devidamente quitado o pagamento único, devido a título de registro e implantação das CCI's Iniciais na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série; (ii) Registro e Implantação da CCI Adicional. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI Adicional na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série; e (iii) Custódia da CCI's. Pela prestação de serviços de custódia das CCI's que servem de lastro para os CRI de ambas as séries, será devida a remuneração anual, no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro *rata die*, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

(vi) remuneração do Escriturador: A título de escrituração das Notas Comerciais 1ª Emissão e Notas Comerciais 2ª Emissão (sem liquidação), será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(vii) remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá direta ou indiretamente da Securitizadora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, a remuneração prevista no item 10.5 deste Termo de Securitização;

(viii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (i) por hora/homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Incorporadora, os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) 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 Incorporadora do respectivo "Relatório de Horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(ix) 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 às Notas Comerciais ou 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;

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

(xi) 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;

- (xii) 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;
- (xiii) 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;
- (xiv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (xv) 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 às Notas Comerciais ou aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvi) 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;
- (xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados às Notas Comerciais ou aos CRI;
- (xviii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (xix) despesas relativas aos contratos de assessoria financeira e jurídica;
- (xx) despesas referentes à contratação de instituição intermediária responsável pela distribuição dos CRI e despesas pela coordenação da Oferta;
- (xxi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xxii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xxiv) 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;

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

(xxvi) 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;

(xxvii) 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;

(xxviii) 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;

(xxix) 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;

(xxx) 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;

(xxxi) 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;

(xxxii) 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;

(xxxiii) 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;

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

(xxxv) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;

(xxxvi) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(xxxvii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

13.2. Na hipótese de eventuais despesas não serem arcadas pelo Fundo de Despesas, ou diretamente e/ou indiretamente pela Incorporadora nos termos da cláusula 9.8 acima, seja em decorrência de não ser despesa devida pela Incorporadora ou caso estas não tenham realizado a transferência dos recursos correspondentes a tal despesa à Securitizadora, a respectiva despesa será arcada pelos recursos existentes no Patrimônio Separado. Na hipótese em que os recursos oriundos do Patrimônio Separado forem insuficientes para arcar com referido pagamento, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a possibilidade do aporte de recursos por eles junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora ("Obrigações de Aporte"). Os valores correspondentes à Obrigações de Aporte serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, inclusive para os fins de excussão das Garantias.

13.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo os Fundos) para fazer frente às obrigações, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(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 os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

CLÁUSULA QUATORZE. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

- Pessoas Físicas e Jurídicas residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda ou sujeitos à alíquota zero (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

Ademais, de acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, inciso II e parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Investidores pessoas jurídicas isentas e optantes pelo Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. As entidades imunes não sofrerão retenção de IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte, conforme as normas aplicáveis a cada caso

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento). A alíquota de CSLL aplicável a essas entidades desde 1º de janeiro de 2019 era, em regra, de 15%. Os bancos de qualquer espécie estavam sujeitos à CSLL à alíquota de 20% desde 1º de março 2020, com base na Emenda Constitucional nº 103/2019. A Lei nº 14.183, publicada em 15 de julho de 2021, alterou as alíquotas aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (i) 20% até 31 de dezembro de 2021 e 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (ii) 25% até 31 de dezembro de 2021 e 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Finalmente, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

- *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Os investidores pessoa física residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida, que invistam em CRI no país também gozam da isenção prevista para as pessoas físicas nacionais, conforme artigo 55, II c/c artigo 85, §4º e 88 parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Os rendimentos auferidos pelos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em Jurisdição de Tributação Favorecida, como regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

A tributação acima poderá ser reduzida a zero a depender da eficácia e eventual conversão em lei da Medida Provisória nº 1.137, de 22 de setembro de 2022 ("MP 1137"). Na sua redação

original, o artigo 3º da MP 1137 estabelece que fica reduzida a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos, dentre outros, por títulos ou valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão por pessoas jurídicas de direito privado, excluídas as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. Tal benefício, contudo, não será aplicável às operações realizadas entre partes vinculadas, e caso o investidor seja domiciliado em Jurisdição de Tributação Favorecida ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos da legislação vigente.

Conceitualmente, são entendidos como Jurisdição de Tributação Favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "Jurisdição de Tributação Favorecida", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

• Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

• Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações e transações ocorridas após este eventual aumento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas,

independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira.

Para as empresas sujeitas ao regime não cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão, em regra, sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que 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 certificados de recebíveis imobiliários 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.

CLÁUSULA QUINZE. PUBLICIDADE

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, serão disponibilizados, na forma das Cláusulas Sétima e Doze deste Termo de Securitização, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Incorporadora ou, caso a Incorporadora não efetue o referido pagamento, pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DEZESSEIS. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização, e seus aditamentos, serão registrados na Instituição Custodiante e B3.

16.1.1. O Agente Fiduciário se obriga a diligenciar junto à Securitizadora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante.

CLÁUSULA DEZESSETE. RISCOS

17.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto aos participantes da Oferta Restrita e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

(a) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Interferência do Governo Brasileiro na economia: O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Incorporadora e das demais participantes da Oferta Restrita. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Securitizadora, da Incorporadora e dos demais participantes da Oferta Restrita poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Incorporadora e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos CRI.

(b) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Política Monetária Brasileira: O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Incorporadora, da Securitizadora e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Incorporadora e sua capacidade de pagamento.

(c) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico – Efeitos dos mercados internacionais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em

diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Incorporadora, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

(d) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da Incorporadora, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

(e) Riscos do Regime Fiduciário e Patrimônio Separado – Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas: O Termo de Securitização instituiu Regime Fiduciário sobre a CCI, de forma que esta esteja vinculada à liquidação dos CRI e destacada do patrimônio do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização estabelece, dentre outras condições, que a CCI está isenta de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora. Não obstante, o artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Securitizadora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Portanto, caso a Securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, a CCI poderá vir a ser acessadas para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(f) Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem

o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Eventuais decisões contrárias à exequibilidade dos instrumentos firmados no âmbito da securitização podem acarretar perdas por parte dos investidores.

(g) Riscos Financeiros - Risco da Insuficiência das Garantias: O valor dos bens objeto das Garantias, conforme aplicável, pode não ser suficiente para resgate e amortização dos CRI. Possíveis variações no mercado poderão impactar em tal valor, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta dos bens de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. E, em determinadas circunstâncias, as Garantias poderão não possibilitar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado, ocasião em que a Securitizadora, depois de executados os respectivos instrumentos de constituição das Garantias, não disporá de outras fontes de recursos para satisfação do direito de crédito dos investidores.

(h) Riscos Financeiros - Risco de Falta de Liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

(i) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos, títulos de crédito e valores mobiliários, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia do arcabouço contratual, bem como poderão existir questionamentos relacionados à estrutura da operação que envolve o CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

(j) Risco de não constituição e insuficiência das Garantias: Conforme descrito na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização, determinadas Garantias não estão, todavia, constituídas na presente data. Não é possível, contudo, garantir que as Garantias serão constituídas, tampouco se serão constituídas antes das datas previstas para pagamento de obrigações pecuniárias no âmbito da Emissão. Caso a Securitizadora não tenha recebido, na Conta Centralizadora, até as respectivas datas de pagamento, os recursos necessários ao pagamento das obrigações pecuniárias devidas aos Titulares de CRI, a Securitizadora ficará impossibilitada de, alternativamente, executar as Garantias para satisfazer o crédito existente perante os Titulares dos CRI. Além disso, ainda que seja possível constituir e executar as Garantias, é possível que os retornos obtidos com a execução não se igualem àqueles almejados pelos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, as Garantias são compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série e, portanto, os valores obtidos com a execução das Garantias deverão ser rateados entre os CRI de ambas as séries. Tais situações poderão resultar em redução da rentabilidade esperada dos CRI e em perdas financeiras por parte dos Titulares dos CRI.

(k) Risco Tributário: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04 e artigo 55, inciso II e parágrafo único da Instrução Normativa 1585/2015, 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 e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. Recomenda-se aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(l) Riscos relacionados à Securitizadora: A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 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 de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, 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, impactando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(m) Riscos relacionados à Securitizadora – Manutenção do Registro: A sua atuação como Securitizadora depende da manutenção de seu registro junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de títulos de securitização.

(n) Riscos relacionados à Securitizadora - Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(o) Riscos relacionados aos CRI e às Ofertas – Pré-pagamento dos CRI: Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado, conforme previsto nos Documentos da Operação. Em caso de resgate antecipado do CRI, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Securitizadora e/ou pela Incorporadora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. A inadimplência da Incorporadora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

(p) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita dos CRI 1ª Série - Dispensa de Registro da Oferta Restrita: A emissão dos CRI 1ª Série, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Caso tais informações estejam incompletas ou insuficientes, tal fato poderá gerar impactos adversos para o investidor dos CRI.

(q) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita dos CRI 1ª Série - Restrições à negociação: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, caso em que deverão ser observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

(r) Riscos relacionados aos CRI e às Ofertas - Ausência de Coobrigação da Securitizadora: Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra a Incorporadora pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como multas, indenizações e penalidades previstos nos Documentos da Operação. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Incorporadora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(s) Riscos relacionados aos CRI e às Ofertas - Originação e formalização dos Créditos Imobiliários: As CCIs são representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes de um fluxo financeiro dos direitos de crédito imobiliários devidos no âmbito dos Contratos Lastro. Problemas na originação e na formalização das CCIs podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros ou pela própria Incorporadora, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

(t) Riscos relacionados aos CRI e às Ofertas - Não formalização da Alienação Fiduciária Adicional: A extensão das obrigações garantidas nos termos dos aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Iniciais, bem como a constituição da Alienação Fiduciária Adicional sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3 nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Adicional, mediante a averbação e o registros, respectivamente, no competente cartório de registro de imóveis, não foram efetivadas até a data de assinatura deste Termo de Securitização e não são condições para liquidação financeira dos CRI 2ª Série. Sendo assim, referidas averbações e registro, conforme aplicável, no cartório de registro de imóveis competente será posterior à subscrição e integralização dos CRI 2ª Série. Há, portanto risco de atrasos, perda da prioridade em relação ao registro da garantia ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição da garantia, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais, e o risco de os investidores dos CRI não se beneficiarem da extensão das obrigações garantias para abranger as Notas Comerciais 2ª Emissão e, conseqüentemente, os

CRI 2ª Série, e da Alienação Fiduciária Adicional para recuperar seu investimento por falta de averbação e registro, respectivamente, caso seja necessária excussão da Alienação Fiduciária Adicional, ou mesmo sua oposição perante terceiros. Ademais, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, será dada baixa à Alienação Fiduciária de Imóvel(is) caso seja assim exigido: (i) pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para registro da incorporação imobiliária e/ou averbação do patrimônio de afetação, sendo certo que, se necessário e possível for, a Alienação Fiduciária de Imóvel(is) será cancelada para realização de referidos atos e novamente constituída após a realização destes., e/ou (ii) para contratação de eventual financiamento à produção (plano empresário).

(u) Riscos relacionados aos CRI e às Ofertas - Originação e Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das CCIs, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Incorporadora. Em caso de descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, em decorrência de atrasos no recebimento de recursos devidos pela Securitizadora no âmbito dos CRI e/ou pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Incorporadora.

(v) Riscos relacionados aos CRI e às Ofertas – Desapropriação dos Imóveis: É possível que os Imóveis sejam desapropriados, total ou parcialmente por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode resultar na perda total da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Imóveis. Não existe garantia de que tal indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente ou equitativa ao saldo devido no momento da desapropriação junto aos Titulares de CRI, bem como não é possível prever o prazo de disponibilidade de tal indenização pelo poder expropriante. Ademais, a redução na área dos Imóveis poderá afetar seu valor dos direitos de crédito ou de mercado e sua liquidez, afetando a execução, o valor e a liquidez da garantia.

(w) Riscos relacionados aos CRI e às Ofertas – Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares dos CRI exigem aprovação de quórum qualificado ou da maioria dos titulares dos CRI, conforme estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas a deliberação em Assembleias de Titulares dos CRI.

(x) Risco de não cumprimento de condições precedentes e o consequente cancelamento da Oferta dos CRI 2ª Série: O Contrato de Distribuição CRI 2ª Série prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das condições precedentes, nos termos do Contrato de Distribuição CRI 2ª Série, o Coordenador Líder poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os pedidos de reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o

Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

(y) Risco referente à ausência de análise prévia da CVM da Oferta dos CRI 2ª Série: A Oferta dos CRI 2ª Série é objeto do rito automático de registro perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais leis e regulamentações aplicáveis e, portanto, os Documentos da Operação e os termos e condições da Oferta não foram analisados pela CVM previamente à concessão do registro e à Data de Emissão dos CRI 2ª Série.

(z) Processo de diligência legal (due diligence) restrito da Devedora: A Devedora, a Gafisa, a Gafisa 80, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita para fins da Oferta dos CRI 2ª Série, de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a operação e aprovações societárias. Eventuais contingências da Devedora, da Gafisa e da Gafisa 80 e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento sob as Notas Comerciais 2ª Emissão e, com efeito, o pagamento dos CRI 2ª Série.

(aa) Risco Contratos Caixa Econômica Federal: Existem determinados contratos de empréstimo e ou financiamento à construção celebrados pela Gafisa e/ou sociedades por ela controladas e a Caixa Econômica Federal nos anos de 2012, 2013 e 2014 cujos saldos devedores não foram quitados pelas contratantes dentro dos prazos estabelecidos nos documentos, sendo que a Gafisa está mantendo discussões com a Caixa Econômica Federal sobre tais saldos devedores. A possível declaração de vencimento dos contratos pela Caixa Econômica Federal poderá impactar outras operações financeiras contratadas com terceiros e ocasionar perdas à Gafisa. Nesse caso, o desenvolvimento do Empreendimento e o pagamento dos Créditos Imobiliários poderão ser impactados negativamente.

(bb) Risco referente à Ação Renovatória – No que diz respeito aos imóveis objeto das matrículas nº 15.736, 15.737, 15.738, 15.739 e 15.740, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, há Ação Renovatória ajuizada pelo locatário em 12/05/2022 c/c Consignação em Pagamento e Pedido de Tutela Antecipada (“Ação Renovatória”), pleiteando a renovação da locação por mais 05 (cinco) anos, compreendendo o período de 1º de junho de 2022 a 30 de maio de 2027. Em que pese os argumentos apresentados, considerando que os contratos acostados aos autos têm prazo expirado e a relação locatícia está vigendo por prazo indeterminado, o locatário não preenche os requisitos para ter direito à renovação, na forma do art. 51 da Lei Federal nº 8.245/91. Além disso, a inexistência de (i) cláusula de vigência nos contratos de locação acostados aos autos e (ii) registro dos contratos de locação nas matrículas dos Imóveis, indica que a Gafisa, na qualidade de nova adquirente dos Imóveis, tem direito a denunciar o Contrato de Locação. Contudo, o locatário pode apresentar embaraços à desocupação dos Imóveis enquanto perdurar a Ação Renovatória, o que poderá impactar no prazo para recebimento da posse dos Imóveis e o desenvolvimento do Empreendimento.

(cc) Risco de Regularização perante a Prefeitura - Atividade Pretérita nos Imóveis: Há notícia de que os Imóveis foram locados a posto de gasolina anteriormente. Contudo, foi apresentado Laudo Inicial Ambiental em que aponta a ausência de passivo ambiental pendente de remediação. Considerando ter havido atividade pretérita com potencial contaminação nos Imóveis, será necessário realizar estudos complementares para a regularização ambiental dos Imóveis junto à

Municipalidade, o que poderá impactar o prazo para aprovações para o desenvolvimento do Empreendimento.

(dd) Risco de Obra - A Incorporadora poderá estar sujeita a qualquer tipo de atraso/impedimento que afete o prazo de conclusão do Empreendimento. Estão diretamente relacionados a esse risco, inclusive e sem limitação: *cost overruns*; cumprimento do cronograma físico; falhas na concepção do projeto e de obras; surgimento de ocorrências geológicas ou arqueológicas não detectadas nos estudos prévios, que encareçam ou inviabilizem as escavações (em solo, em rocha subterrânea, em rocha à céu aberto), as instalações dos equipamentos e a execução das obras civis referentes ao Empreendimento, ou até exigir alterações nos projetos do Empreendimento; risco fundiário; falência ou ocorrência de problemas graves com construtor e/ou fornecedores.

(ee) Risco de Performance do Empreendimento: A venda das unidades futuras do Empreendimento é considerada como fonte necessária para os pagamentos das obrigações dos CRI. A impossibilidade de vender tais unidades futuras em razão da não concessão de alvarás, licenças, registros e demais autorizações governamentais necessárias poderá afetar diretamente no estudo de viabilidade do Empreendimento e no recebimento pela Incorporadora de receitas necessárias para o pagamento dos Créditos Imobiliários. Além de tais riscos, a própria velocidade de venda das unidades futuras e adimplência dos compradores poderá impactar no recebimento dos Créditos Imobiliários nos prazos previstos.

(ff) Risco de Compra dos Imóveis da Consolação: A emissão está estruturada para prever a aquisição de 04 (quatro) Imóveis Iniciais, sendo que a aquisição de 02 (dois) imóveis, localizados na Rua Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273, e na Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923, será realizada em momento seguinte à emissão dos CRI 1ª Série. A impossibilidade de concluir a aquisição dos referidos Imóveis Iniciais poderá acarretar na necessidade de ajustes nos projetos do Empreendimento, o que poderá impactar cronograma previsto, velocidade de vendas e conseqüentemente o sucesso do Empreendimento e os recebíveis esperados para o pagamentos dos Créditos Imobiliários. Nesse sentido, caso não seja concluída a aquisição de tais imóveis, parcela dos CRI deverá ser amortizada extraordinariamente pela Incorporadora.

(gg) Risco de Substituição do Lastro: A estrutura da operação prevê a futura substituição de lastro, o que depende da implementação de contratos a serem celebrados entre a Incorporadora e terceiros e também entre a Incorporadora e a própria Securitizadora, após deliberações a serem tomadas em assembleia geral de detentores dos CRI, que podem não se verificar. O pagamento de parte do valor da cessão dos Créditos Imobiliários dependerá a implementação dos atos acima mencionados, podendo também ser impactados e dessa forma impactar o investidor. A não verificação total ou parcial da implementação dos atos acima poderá impedir a substituição dos lastros em favor da Securitizadora e, portanto, o cancelamento da emissão dos CRI. Caso isso venha a ocorrer os Investidores terão seu investimento encerrado antecipadamente, não atingindo a rentabilidade esperada quando decidiram investir nos CRI.

(hh) Risco de obtenção das aprovações necessárias para construção do Empreendimento: A construção do Empreendimento dependerá de diversas autorizações, licenças, alvarás de diversos órgãos governamentais, podendo ser necessário inclusive autorizações da Secretaria do Verde e Meio Ambiente para remoção de vegetações ou manejo das mesmas. A impossibilidade de

obtenção de tais autorizações ou seu recebimento intempestivo ou atraso impactará diretamente na possibilidade de conclusão do Empreendimento nos termos previstos pela Incorporadora e existentes em seu estudo de viabilidade, podendo impactar diretamente nos investidores do CRI.

(ii) Risco de viés no Estudo de Viabilidade do projeto elaborado pela Gafisa: A Incorporadora foi a responsável por elaborar o estudo de viabilidade do Empreendimento utilizado para análise dos custos a serem incorridos na obra, prazo de duração de cada etapa, viabilidade econômica, velocidade de vendas, entre outros fatores. As premissas utilizadas pela Incorporadora podem não ser precisas, podendo ocorrer diversos fatores que impactem diretamente o fluxo de receitas da Incorporadora decorrente do Empreendimento. Tais imprecisões poderão impactar diretamente os investidores do CRI.

(jj) Impossibilidade de averbar os aditamentos das Aliações Fiduciárias de Imóveis Iniciais: Os Contratos de Aliação Fiduciária dos Imóveis Iniciais foram aditados a fim de ajustá-las às novas condições dos Créditos Imobiliários. Uma vez assinados, referidos aditamentos deverão ser averbados nas matrículas dos Imóveis Iniciais para fins de formalização dos aditamentos e oponibilidade contra terceiros. É possível que o Cartório de Registro de Imóveis entenda que as alterações pretendidas impliquem em alteração substancial dos elementos das Aliações Fiduciárias de Imóveis Iniciais e que, portanto, não seja possível a averbação dos aditamentos. Tal possível interpretação poderá motivar exigências para o cancelamento das garantias existentes e o posterior registro de novas garantias, refletindo as novas condições. Se for esse o caso, a Incorporadora e a Securitizadora precisarão assinar novo instrumento de alienação fiduciária (em substituição aos aditamentos), e a Incorporadora terá de arcar com emolumentos específicos para cada um dos atos registrares (quais sejam, a averbação de cancelamento e o registro de nova garantia), cujos custos terão como base os valores dos Créditos Imobiliários.

(kk) Locação do Novo Imóvel: O Novo Imóvel está locado a terceiro até 31 de dezembro de 2023. Em 6 de abril de 2023, o atual proprietário, a locatária e a Gafisa firmaram instrumento particular de distrato, condicionado à lavratura da escritura definitiva de alienação do Novo Imóvel à Gafisa. O instrumento prevê, ainda, o direito de o locatário continuar ocupando o Novo Imóvel após a lavratura da escritura definitiva, a título de comodato, até 30 de junho de 2023. Caso a locatária não desocupe o Novo Imóvel espontaneamente ao término deste prazo, será necessário ajuizar ação judicial de despejo, com consequentes gastos de emolumentos judiciais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA DEZOITO. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

18.2. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia: A nulidade, invalidez ou ineficácia de qualquer disposição contida neste Termo de Securitização não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a enviar



os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

18.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, além dos seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

18.4. Operação Complexa: A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.5. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte. Os direitos e recursos estabelecidos neste Termo de Securitização são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

18.6. Assembleia de Titulares de CRI. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZENOVE. NOTIFICAÇÕES

19.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste instrumento deverão ser sempre feitos por escrito, preferencialmente por e-mail, nos endereços abaixo indicados, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços, sempre com cópia para os endereços eletrônicos indicados:

Para a Securitizadora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Prof. Atilio Innocenti, 474, Conj 1009/1010 – Vila Nova Conceição

São Paulo - SP

CEP 04.538-001

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: 11-3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04.534-004

At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br

19.1.1. Os documentos e as comunicações serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

19.1.2. Para os fins da cláusula 19.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Será considerada a data de entrega o dia do recebimento caso tal aviso tenha sido recebido em horário comercial ou no dia seguinte se o recebimento ocorrer fora de referido horário.

19.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste instrumento, serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

19.1.4. Cada Parte deverá comunicar as outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VINTE. FORO

20.1. Interpretação. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

20.3. Independência das Cláusulas. Ainda que este instrumento ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou exequibilidade das demais Cláusulas não será afetada ou prejudicada.

20.4. Proteção de Dados: 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 nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

20.6. As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 02 de maio de 2023, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como "nesta data", "na presente data" ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

20.5. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Termo de Securitização e suas condições, conforme o disposto no art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de assinaturas eletrônicas, com certificação eletrônica, emitidas pela ICP-Brasil, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001. São, portanto, plenamente válidas as assinaturas eletrônicas neste instrumento, contanto que sejam realizadas mediante o *upload* deste documento e aposição das assinaturas em plataformas como a DocuSign (www.docusign.com.br) ou similar devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. As Partes reconhecem, ainda, que o procedimento de assinatura eletrônica via plataformas como a DocuSign é plenamente seguro, pois impede qualquer alteração no documento após seu *upload* e abertura para assinaturas e cumpre fielmente a missão de identificar a pessoa física signatária. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pela B3 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.

O presente Termo de Securitização é firmado em via assinada digitalmente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 02 de maio de 2023.

ANEXO I.A IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS INICIAIS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 06 de junho de 2022.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19		
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição		
CEP: 04.538-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA		
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 41.706.884/0001-81		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-900	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
<p>Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários ("Créditos Imobiliários") decorrentes do Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, celebrado entre a Devedora, na qualidade de compradora, e RUDLA KANN, brasileira, do lar, portadora do RG nº 4.438.377 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 214.881.128-27, casada sob o regime da comunhão universal de bens, em 07/07/1973 com ELIEZER KANN, brasileiro, engenheiro, portador do RG n.º 3.890.036 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 608.375.518-20, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Emilio de Menezes, nº 87, apto. 71, Santa Cecília, CEP 01231-020, MENDEL ICKOWICZ, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do RG nº 4.438.579 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 592.186.068-91, residente e domiciliado em São Paulo, na Rua Peixoto Gomide, nº 724, apto. 21, Jardim Paulista, CEP 01409-000 e LEIA ICKOWICZ, brasileira, divorciada, economista, portadora do RG nº 4.281.913-1 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 839.313.848-53, residente e domiciliada na Rua Dr. Veiga Filho, nº 228, apto 92, Santa Cecília, CEP 01229-000, na qualidade de vendedores, em 17 de fevereiro de 2022, conforme aditado em 06 de junho de 2022 ("Compromisso de Venda e Compra"), cujas condições foram repactuadas, nos termos do "Instrumento Particular de Repactuação Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado em 31 de maio de 2022, entre a Emissora, a Devedora, e a GAFISA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova</p>

Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram repactuados para se adequarem às características dos CRI da Emissão ("Instrumento de Repactuação").

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais), em 06 de junho de 2022.

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001
15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001
15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001
15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001
15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação, nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão:	06 de junho de 2022;
Data de Vencimento Final:	17 de maio de 2027;
Prazo Total:	Da Data de Emissão da CCI até a Data de Vencimento Final da CCI;
Valor de Principal:	R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais), na Data de Emissão da CCI;
Quantidade de CCI:	1 (uma).
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento, sobre os valores em atraso, inclusive encargos, incorrerá multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pela variação do IPCA/IBGE;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Parcelas mensais e sucessivas, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I do Compromisso de Venda e Compra;

Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Em parcela única na Data de Vencimento Final;		
Garantias:		Não há		
Demais Características:		A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características créditos imobiliários estão definidos no Compromisso de Venda e Compra.		
Parcela	Data Aniversário de	Data Pagamento de	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim

39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2022.
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19		
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição		
CEP: 04.538-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 41.706.884/0001-81		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-900	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes da Nota Promissória nº 2/4, no valor de R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), emitida em 31 de maio de 2022, pela Devedora, em forma cartular, com vencimento em 17 de maio de 2027, e recebida pela Securitizadora em caráter "pro soluto" ("Nota Promissória").

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), na Data de Emissão.
--

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO EMPREENDIMENTO ALVO		
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.072, CEP 01426-001

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI	
--	--

Data de Emissão:	31 de maio de 2022;
Data de Vencimento Final:	17 de maio de 2027;
Prazo Total:	1.812 (mil oitocentos e doze) dias;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Notas Promissórias:	01 (uma);
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos da Nota Promissória, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios, conforme item 8 desta CCI;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final, conforme item 8 desta CCI;
Garantias:	Não há
Demais Características:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características da Nota Promissória e dos respectivos créditos imobiliários estão definidos na Nota Promissória.

8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA NOTA PROMISSÓRIA

Parcela	Data Aniversário de	Data de Pagamento de	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim

10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim

56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2022.
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	5	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA					
Razão Social: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19					
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição					
CEP: 04.538-001		Cidade: São Paulo		UF: SP	

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP: 05425-020		CEP: 05425-020		CEP: 05425-020	

3. DEVEDORA					
Razão Social: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/MF: 41.706.884/0001-81					
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição					
CEP: 04543-900		CEP: 04543-900		CEP: 04543-900	

4. TÍTULO					
<p>É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das 19.569.000 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil) Notas Comerciais 1ª Emissão emitidas de forma escritural, por meio do Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, celebrado em 31 de maio de 2022, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora celebrado em 02 de maio de 2023, em série única, em 31 de maio de 2022.</p>					

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil reais), na Data de Emissão.					
---	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DO EMPREENDIMENTO ALVO					
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP			
15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001			

15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001
15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001
15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001
43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freira nº 1.072, CEP 01426-001
15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002
83.273	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.452, CEP 01416-002
24.923	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002
58.833	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.082, CEP 01426-002

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI	
Data de Emissão:	31 de maio de 2022;
Data de Vencimento Final:	17 de maio de 2027;
Prazo Total:	1.812 (mil oitocentos e doze) dias da Data de Emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final desta CCI;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Notas Comerciais:	19.569.000 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil);
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao

	mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios, conforme item 8 desta CCI;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final, conforme item 8 desta CCI;
Garantias:	Não há
Demais Características:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais e dos respectivos créditos imobiliários estão definidos no Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, conforme aditado.

8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

Parcela	Data Aniversário de	Data de Pagamento de	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim

30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

**ANEXO I.B – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
NOTAS COMERCIAIS 2ª EMISSÃO**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 02 de maio de 2023.
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	6	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		
CNPJ: 41.811.375/0001-19		
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição		
CEP: 04.538-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 41.706.884/0001-81		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-900	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil) Notas Comerciais 2ª Emissão emitidas de forma escritural, por meio do Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, celebrado em 02 de maio de 2023, em série única, em 02 de maio de 2023.

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DO EMPREENDIMENTO ALVO		
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001

15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001
15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001
15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001
43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freira nº 1.072, CEP 01426-001
15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002
83.273	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.452, CEP 01416-002
24.923	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002
58.833	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.082, CEP 01426-002

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	02 de maio de 2023;
Data de Vencimento Final:	17 de maio de 2027;
Prazo Total:	1.476 (um mil quatrocentos e setenta e seis) dias;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Notas Comerciais:	24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil);
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de

	multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios, conforme item 8 desta CCI;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final, conforme item 8 desta CCI;
Garantias:	Não há
Demais Características:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais e dos respectivos créditos imobiliários estão definidos no Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora.

8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
2	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
3	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
4	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
5	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
6	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
7	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
8	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
9	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
10	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
11	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
12	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
13	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
14	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
15	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
16	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
17	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
18	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
19	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
20	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
21	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
22	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
23	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
24	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
25	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
26	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
27	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim

28	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
29	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
30	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
31	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
32	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
33	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
34	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
35	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
36	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
37	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
38	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
39	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
40	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
41	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
42	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
43	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
44	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
45	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
46	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
47	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
48	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
49	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

ANEXO II.A. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS CRI 1ª SÉRIE

Parcela/Meses	Data de Aniversário	Data Pgto CRI	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	20/06/2022	0,0000%	Sim
2	17/07/2022	19/07/2022	0,0000%	Sim
3	17/08/2022	18/08/2022	0,0000%	Sim
4	17/09/2022	20/09/2022	0,0000%	Sim
5	17/10/2022	18/10/2022	0,0000%	Sim
6	17/11/2022	18/11/2022	0,0000%	Sim
7	17/12/2022	20/12/2022	0,0000%	Sim
8	17/01/2023	18/01/2023	0,0000%	Sim
9	17/02/2023	22/02/2023	0,0000%	Sim
10	17/03/2023	20/03/2023	0,0000%	Sim
11	17/04/2023	18/04/2023	0,0000%	Sim
12	17/05/2023	18/05/2023	0,0000%	Sim
13	17/06/2023	20/06/2023	0,0000%	Sim
14	17/07/2023	18/07/2023	0,0000%	Sim
15	17/08/2023	18/08/2023	0,0000%	Sim
16	17/09/2023	19/09/2023	0,0000%	Sim
17	17/10/2023	18/10/2023	0,0000%	Sim
18	17/11/2023	20/11/2023	0,0000%	Sim
19	17/12/2023	19/12/2023	0,0000%	Sim
20	17/01/2024	18/01/2024	0,0000%	Sim
21	17/02/2024	20/02/2024	0,0000%	Sim
22	17/03/2024	19/03/2024	0,0000%	Sim
23	17/04/2024	18/04/2024	0,0000%	Sim
24	17/05/2024	20/05/2024	0,0000%	Sim
25	17/06/2024	18/06/2024	0,0000%	Sim
26	17/07/2024	18/07/2024	0,0000%	Sim
27	17/08/2024	20/08/2024	0,0000%	Sim
28	17/09/2024	18/09/2024	0,0000%	Sim
29	17/10/2024	18/10/2024	0,0000%	Sim
30	17/11/2024	19/11/2024	0,0000%	Sim
31	17/12/2024	18/12/2024	0,0000%	Sim
32	17/01/2025	20/01/2025	0,0000%	Sim
33	17/02/2025	18/02/2025	0,0000%	Sim
34	17/03/2025	18/03/2025	0,0000%	Sim
35	17/04/2025	22/04/2025	0,0000%	Sim
36	17/05/2025	20/05/2025	0,0000%	Sim
37	17/06/2025	18/06/2025	0,0000%	Sim
38	17/07/2025	18/07/2025	0,0000%	Sim
39	17/08/2025	19/08/2025	0,0000%	Sim
40	17/09/2025	18/09/2025	0,0000%	Sim
41	17/10/2025	20/10/2025	0,0000%	Sim

42	17/11/2025	18/11/2025	0,0000%	Sim
43	17/12/2025	18/12/2025	0,0000%	Sim
44	17/01/2026	20/01/2026	0,0000%	Sim
45	17/02/2026	19/02/2026	0,0000%	Sim
46	17/03/2026	18/03/2026	0,0000%	Sim
47	17/04/2026	20/04/2026	0,0000%	Sim
48	17/05/2026	19/05/2026	0,0000%	Sim
49	17/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
50	17/07/2026	20/07/2026	0,0000%	Sim
51	17/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
52	17/09/2026	18/09/2026	0,0000%	Sim
53	17/10/2026	20/10/2026	0,0000%	Sim
54	17/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
55	17/12/2026	18/12/2026	0,0000%	Sim
56	17/01/2027	19/01/2027	0,0000%	Sim
57	17/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
58	17/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
59	17/04/2027	20/04/2027	0,0000%	Sim
60	17/05/2027	18/05/2027	100,0000%	Sim

ANEXO II.B. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS CRI 2ª SÉRIE

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/05/2023	18/05/2023	0,0000%	Sim
2	17/06/2023	20/06/2023	0,0000%	Sim
3	17/07/2023	18/07/2023	0,0000%	Sim
4	17/08/2023	18/08/2023	0,0000%	Sim
5	17/09/2023	19/09/2023	0,0000%	Sim
6	17/10/2023	18/10/2023	0,0000%	Sim
7	17/11/2023	20/11/2023	0,0000%	Sim
8	17/12/2023	19/12/2023	0,0000%	Sim
9	17/01/2024	18/01/2024	0,0000%	Sim
10	17/02/2024	20/02/2024	0,0000%	Sim
11	17/03/2024	19/03/2024	0,0000%	Sim
12	17/04/2024	18/04/2024	0,0000%	Sim
13	17/05/2024	20/05/2024	0,0000%	Sim
14	17/06/2024	18/06/2024	0,0000%	Sim
15	17/07/2024	18/07/2024	0,0000%	Sim
16	17/08/2024	20/08/2024	0,0000%	Sim
17	17/09/2024	18/09/2024	0,0000%	Sim
18	17/10/2024	18/10/2024	0,0000%	Sim
19	17/11/2024	19/11/2024	0,0000%	Sim
20	17/12/2024	18/12/2024	0,0000%	Sim
21	17/01/2025	20/01/2025	0,0000%	Sim
22	17/02/2025	18/02/2025	0,0000%	Sim
23	17/03/2025	18/03/2025	0,0000%	Sim
24	17/04/2025	22/04/2025	0,0000%	Sim
25	17/05/2025	20/05/2025	0,0000%	Sim
26	17/06/2025	18/06/2025	0,0000%	Sim
27	17/07/2025	18/07/2025	0,0000%	Sim
28	17/08/2025	19/08/2025	0,0000%	Sim
29	17/09/2025	18/09/2025	0,0000%	Sim
30	17/10/2025	20/10/2025	0,0000%	Sim
31	17/11/2025	18/11/2025	0,0000%	Sim
32	17/12/2025	18/12/2025	0,0000%	Sim
33	17/01/2026	20/01/2026	0,0000%	Sim
34	17/02/2026	19/02/2026	0,0000%	Sim
35	17/03/2026	18/03/2026	0,0000%	Sim
36	17/04/2026	20/04/2026	0,0000%	Sim
37	17/05/2026	19/05/2026	0,0000%	Sim
38	17/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
39	17/07/2026	20/07/2026	0,0000%	Sim
40	17/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
41	17/09/2026	18/09/2026	0,0000%	Sim
42	17/10/2026	20/10/2026	0,0000%	Sim

43	17/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
44	17/12/2026	18/12/2026	0,0000%	Sim
45	17/01/2027	19/01/2027	0,0000%	Sim
46	17/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
47	17/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
48	17/04/2027	20/04/2027	0,0000%	Sim
49	17/05/2027	18/05/2027	100,0000%	Sim

ANEXO III.A DECLARAÇÕES OFERTA RESTRITA DOS CRI 1ª SÉRIE

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo, SP.
CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: RG nº 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 2ª
Número da Série: 1ª
Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº
41.811.375/0001-19
Quantidade: 126.000 (cento e vinte e seis mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), declara que lhe foi entregue para custódia o (i) *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrado em 31 de maio de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI"); e (ii) *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, referente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 2ª emissão da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, celebrado em 31 de maio de 2022 ("Securitizadora" e "Termo de Securitização", respectivamente). Foi instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

MODELO DE DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securizadora"), na qualidade de Securitizadora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da sua 2ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60/21"), na qualidade de emissora dos CRI, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Fundos, a Alienação Fiduciária de Quotas, as garantias fidejussórias, a Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; e

(ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*", celebrado entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização").

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

MODELO DE DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 2ª emissão ("**Emissão**") da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM 476, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*", que regula a Emissão.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO III.B DECLARAÇÕES OFERTA DOS CRI 2ª SÉRIE

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo, SP.
CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: RG nº 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 2ª (segunda)
Número da Série: 2ª (segunda)
Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19
Quantidade: 24.934 (vinte e quatro mil novecentos e trinta e quatro) CRI 2ª Série
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021, 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.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [•] de [•] de 2023.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), declara, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que lhe foi entregue para custódia na Instituição Custodiante, tendo em vista o Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora (conforme definido abaixo): (i) o *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrado em 02 de maio de 2023 ("Aditamento à Escritura de Emissão de CCI"); (ii) o *Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, celebrado em 02 de maio de 2023 e (iii) o *Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, celebrado em 02 de maio de 2023 ("Quarto Aditamento ao Termo de Securitização"), referente a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 2ª (segunda) emissão da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, ("Securitizadora").

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*", celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI, em 31 de maio de 2022, conforme aditado pelo seu primeiro, segundo, terceiro e quarto aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022, 20 de setembro de 2022, e 02 de maio de 2023, respectivamente.

São Paulo, [•] de [•] de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

MODELO DE DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securizadora"), na qualidade de Securitizadora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da sua 2ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60/21"), na qualidade de emissora dos CRI 2ª (segunda) Série da sua 2ª (segunda) Emissão, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI 2ª Série, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430/22, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre: (a) os Créditos Imobiliários Iniciais vinculados pelo presente Termo de Securitização e representados pelas CCI Iniciais, constituindo referidos Créditos Imobiliários Iniciais lastro para a emissão dos CRI 1ª Série; (b) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão vinculados pelo presente Termo de Securitização e representados pela CCI Adicional, constituindo referidos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão lastro para a emissão dos CRI 2ª Série; (c) a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; e (d) as Garantias, incluindo a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Fundos, a Alienação Fiduciária de Quotas, as garantias fidejussórias relativas à Fiança e ao Aval; e

(ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*", celebrado entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI, em 31 de maio de 2022, conforme aditado pelo seu primeiro, segundo, terceiro e quarto aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022, 20 de setembro de 2022, e 02 de maio de 2023, respectivamente ("Termo de Securitização"), que regula a Emissão.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.



As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

MODELO DE DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 2ª emissão ("**Emissão**") da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*", celebrado em 31 de maio de 2022, conforme aditado pelo seu primeiro, segundo, terceiro e quarto aditamento em 2 de junho de 2022, 6 de junho de 2022, 20 de setembro de 2022, e 02 de maio de 2023, respectivamente ("**Termo de Securitização**"), que regula a Emissão.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2023.

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO IV. EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA SECURITIZADORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA SECURITIZADORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Não existe nenhuma outra emissão de valor mobiliário, público ou privado, feita pela CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securizadora"), por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securizadora em que a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, tenha atuado como agente fiduciário.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 126.000.000,00	Quantidade de ativos: 126000
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 27/10/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestada pela Avalista; (ii) Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda e/ou SCPs Investidores; (iii) Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Quotas representativas do capital social da Devedora; (iv) Alienação fiduciária de Imóvel. (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.200.000,00	Quantidade de ativos: 16200
Data de Vencimento: 20/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Devedora, representativas do capital social da Devedora. (ii) Aval: em conjunto e/ou	

indistintamente, Eduardo Grinberg, Noêmia Busnello Fernandes e Luiz Antônio Busnello Fernandes. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: será constituída, em favor da Emissora, cessão fiduciária sobre (a) a Conta Vinculada; e (b) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes da compra e venda dos Ativos Alvo. (iv) Fundo de Obras: (v) Fundo de Despesas: em montante equivalente a R\$ 71.800,00 (setenta e um mil e oitocentos reais) (Valor do Fundo de Despesas), correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das despesas que forem recorrentes, no período de 6 (seis) meses, no caso das despesas mensais, e no período de 1 (um) ano, no caso das despesas anuais, relacionadas à Operação de Securitização. (vi) Fundo de Juros:

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.438.000,00	Quantidade de ativos: 30438
Data de Vencimento: 02/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: As Fiadoras se comprometeram a ceder fiduciariamente à Emissora, sob condição suspensiva: (i) a totalidade dos direitos creditórios e quaisquer recebíveis, recursos, fundos, pagamentos, diretos ou indiretos, atuais ou futuros, inclusive recebidos a título de multas, indenizações, encargos contratuais, de titularidade das Fiadoras decorrentes (a) dos Contratos do Projeto (ii) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, de titularidade das Fiadoras, e dos valores depositados, ou que venham a ser depositados e mantidos nas respectivas contas vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para tais contas, ou em compensação bancária, relacionados aos recursos provenientes dos Contratos do Projeto e dos Contratos SGD; e (iii) quaisquer outros direitos creditórios, receita ou pagamentos relacionados à comercialização de energia, no	

mercado livre ou regulado, ou quaisquer outras receitas geradas pelos ativos dos Empreendimentos Alvo de titularidade das Fiadoras. (ii) Alienação Fiduciária das Ações: totalidade das ações, existentes e/ou futuras (?Ações?), representativas respectivamente do capital social das SPE de titularidade da Devedora, do capital social da Devedora, de titularidade da LC Energia, e do capital social da LC Energia, de titularidade das Acionistas da LC Energia. (iii) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel: a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão garantidas pela alienação fiduciária sobre a propriedade plena do Imóvel, a ser constituída pela proprietária do Imóvel sob condição suspensiva

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.124.000,00	Quantidade de ativos: 53124
Data de Vencimento: 30/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: (i) ROBERTO LUIZ JUSTUS, (ii) HEVERTON CORNÉLIO, (iii) FÁBIO ROSÁRIO DIN, (iv) CARDOSO HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, (v) DRYWALL RIO SOLUÇÕES PARA CONSTRUÇÃO A SECO LTDA, (vi) CARDOSO E DIN PARTICIPAÇÕES LTDA, PLACLUX INDÚSTRIA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO A SECO LTDA, (vii) DRYLOG TRANSPORTES LTDA, (viii) STEEL BANK SECURITIZADORA S.A e (ix) DRY SERVICE LTDA. (II) Cessão Fiduciária: (i) A Emitente da nota comercial e a Dry Construction constituirão a cessão fiduciária sobre: (i) o direito ao recebimento dos recursos oriundos do pagamento dos recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade das Emitente e da Dry Construction, decorrentes das Operações de Compra e Venda realizadas com Clientes e cobrados por meio de boletos bancários emitidos pelo banco depositário; (ii) a totalidade dos recebíveis, detidos pelas Fiduciantes, oriundos de Operações de Compra e Venda	

contratadas pelos seus Clientes junto às Fiduciantes, ou em quaisquer de suas filiais, decorrentes de vendas de serviços de construção, equipamentos e materiais para construção a seco, e que são ou venham a ser realizadas por meio de cartões de crédito, (iii) direitos creditórios, presentes ou futuros, principais e acessórios, emergentes das Contas Vinculadas independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, incluindo os recursos a qualquer tempo depositados e mantidos nas Contas Vinculadas

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em conjunto os imóveis da ARCOS POWER ENGENHARIA SPE LTDA e da ITA POWER ENGENHARIA SPE LTDA, cedidos fiduciariamente para pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, listados nos anexos dos contratos de AFI. (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes alienam os equipamentos listados nos anexos dos contratos de AFE (III) Cessão Fiduciária de Créditos imobiliário: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Créditos Imobiliários (IV) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Direitos Creditórios (V) Como fiadores: Suste Energia (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas Recorrentes e eventuais Despesas Extraordinárias (VII) Fundo de Juros: Conterá recursos necessários para fazer frente Securitizadora para cobrir o pagamento da remuneração mensal dos CRI, nos primeiros 7 meses contados da Data de Emissão (VIII) Fundo de Liquidez: Conterá recursos necessários para fazer	

frente a eventuais inadimplências pecuniárias dos Cedente durante a Operação (IX) Fundo de Obra: Conterá recursos necessários a conclusão das obras de construção e instalação da(s) Usina(s) no(s) Empreendimento(s)

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,86% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais</p>	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: (i) Diego Schumacker Rosa Cequinel, (ii) Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, (iii) Embraed Edificações (II) Alienação Fiduciária: Nos termos do contrato de AFI (III) Cessão Fiduciária: Nos termos do contrato de CF	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 11

Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 26/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, de maneira irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, excluídos os frutos, superfície, máquinas, equipamentos, colheitas e animais vinculados aos Imóveis, os quais estão descritos e caracterizados nas matrículas relacionadas no Anexo I do presente Contrato.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 26/11/2029	

Taxa de Juros: CDI + 5,22% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Como avalista: MARCO TULLIO BATISTA PIRES; (II) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios Compra e Venda (conforme definido na CPR-F); (ii) os Direitos Creditórios Sobejo (conforme definido na CPR-F); e (iii) dos Direitos Creditórios Conta Vinculada (conforme definido na CPR-F); (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Fazenda Vista Alegre, sob matrículas 9.665, 9.666, 9.667, 9.668, 9.669, 9.670, 9.672.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000.000,00	Quantidade de ativos: 125000
Data de Vencimento: 24/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de nº 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 42

Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 23/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Aval: Prestado pela BINATURAL ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 47.210, registrado no cartório de Formosa/GO de propriedade da alienante. As parte acordam que o valor de liquidação do imóvel é de 19.673.070,00 milhões de reais. (III) Cessão Fiduciária: Cessão fiduciária da (i) totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Relações Mercantis vigentes; (ii) da totalidade dos pagamentos, valores ou recursos que venham a ser recebido pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feito pelos clientes que serão depositados na conta corrente nº 51.511-2, agência 3179 mantida no Banco Sicoob; (iii) da conta vinculada, bem como todo e qualquer recurso depositada nela e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes da aplicação Financeira Permitida realizados com valores da Conta Vinculante. A Fiduciante compromete-se ainda a constituir: (i) a totalidade do direitos creditórios decorrentes de toda e qualquer relação decorrente de toda Relação Mercantil, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recurso financeiro recebidos feitos pelo Cliente, oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios Posteriores e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das aplicações Financeiras Permitidas Futuras, realizados com valores da Conta Vinculante</p>	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 24/01/2029	
Taxa de Juros: 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de nº 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

ANEXO V.A CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS NOTAS PROMISSÓRIAS E NOTAS COMERCIAIS 1ª EMISSÃO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS DAS NOTAS PROMISSÓRIAS

Nota Promissória 1/4 (aquisição)

Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Data da utilização dos recursos	Montante Aplicado (R\$), do valor total captado	Percentual, relativo ao valor total captado
15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais)	100,00%
15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001			
15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001			
15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001			
15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002			
			Total	R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais)	100,00%

Nota Promissória 2/4 (aquisição)

Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Data da utilização dos recursos	Montante Aplicado (R\$), do valor total captado	Percentual, relativo ao valor total captado
43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.072, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais)	100,00%
			Total	R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais)	100,00%

DESTINAÇÃO DE RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS 1ª EMISSÃO

1. DESTINAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

TABELA 1.A: IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
1	RUDLA KANN, CPF nº 214.881.128-27 e ELIEZER KANN, CPF nº 608.375.518-20 MENDEL ICKOWICZ, CPF nº 592.186.068-91 LEIA ICKOWICZ, CPF nº 839.313.848-53	Rua Oscar Freire, nº 1.030; 1.044; 1.052 e 1.064 e Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466	15.736, 15.737, 15.740, 15.738, 15.739	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não
2	JOTAESSE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA, CNPJ nº 55.167.852/0001-60	Rua Oscar Freire, nº 1.072	43.343	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não
3	RAI - 18 EMPREENDIMENTOS LTDA.	Rua da Consolação, nº 3452	83.273	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

	CNPJ nº 15.381.466/0001-51						
4	CATHERINE ANNE TATGE CPF nº 234.324.748-06/ EDWARD GEORGE TATGE CPF nº 70.308.541-31 JEAN TATGE COLLIS, CPF nº 234.325.078-28 PAMELA LOUISE TATGE, CPF nº 234.325.048-02 BARBARA LUCILLE TATGE, CPF nº 234.324.68822	Rua da Consolação, nº 3444 e 3450	24.923	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não
5	JULIO HIRSCHHORN GHELLER, CPF/ME sob n.º 771.523.448-68	Rua Oscar Freire, nº 1.082	58.833	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

TABELA 1.B: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
---------------	-------------------------	---	---

		Empreendimento (R\$)	
1	Construção/Obra	R\$ 5.718.552,52	29,22%
2	Construção/Obra	R\$ 1.005.970,38	5,14%
3	Construção/Obra	R\$ 1.131.508,83	5,78%
4	Construção/Obra	R\$ 1.027.586,27	5,25%

TABELA 1.C: DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

Imóvel	2ºSemestre/22	1ºSemestre/23	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24
1	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.859.276,26	R\$ 2.859.276,26
2	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 502.985,19	R\$ 502.985,19
3	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 565.754,41	R\$ 565.754,41
4	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 513.793,14	R\$ 513.793,14

2. DESTINAÇÃO PARA AQUISIÇÃO

TABELA 2.A: IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

#	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Data da utilização dos recursos	Montante Aplicado (R\$), do valor total captado	Percentual, relativo ao valor total captado
1	15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
2	15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
3	15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
4	15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta	7,03%

					e seis reais e quarenta centavos)	
5	43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.072, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.210.000,00 (Hum Milhão e duzentos e dez mil reais)	6,18%
6	15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
7	83.273	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua da Consolação nº 3.452, CEP 01416-002	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.361.000,00 (Hum Milhão, trezentos e sessenta e um mil reais)	6,95%
8	24.923	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.236.000,00 (Hum Milhão, duzentos e trinta e seis mil reais)	6,32%
				Total	R\$ 10.685.382,00 (Dez Milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil e trezentos e oitenta e dois reais)	54,60%

TABELA 2.B: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Imóvel	Uso dos Recursos
1	Aquisição
2	Aquisição
3	Aquisição
4	Aquisição
5	Aquisição
6	Aquisição
7	Aquisição
8	Aquisição

ANEXO V.B CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS 2ª EMISSÃO

1. DESTINAÇÃO PARA AQUISIÇÃO

TABELA 1.A: IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

#	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Data da utilização dos recursos	Montante Aplicado (R\$), do valor total captado	Percentual, relativo ao valor total captado
1	58.833	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.082, CEP 01426-002	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 6.581.882,00	26%
2	83.273	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.452	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 10.969.188,10	44%
3	24.923	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.444 e 3.450	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 7.382.929,90	30%
Total					R\$ 24.934.000,00	100%

TABELA 1.B: INFORMAÇÕES ADICIONAIS DOS IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
1	JULIO HIRSCHHORN GHELLER, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade R.G. n.º 4.475.286-6-	Rua Oscar Freire, nº 1.082	58.833	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

	SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob n.º 771.523.448-68, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n.º 6.515/77, com RAYA ANGEL ZONANA, brasileira, médica, portadora da cédula de identidade R.G. n.º 4.815.213-4-SSP/SP						
2	RAI - 18 EMPREENHIMENTOS LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bahia, 843, Higienópolis, CEP 01244-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.381.466/0001-51, sendo neste ato representada, por CLARINHA DINIA GOLDBERG ZULAR , brasileira, psicóloga, viúva, portadora do RG n.º 1.978.907 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o n.º 032.744.108-96, residente e domiciliada em São	Rua Consolação nº 3.452	83.273	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

	Paulo/SP, na Rua Sergipe, nº 271, apto. 191, Higienópolis						
3	CATHERINE ANNE TATGE, norte americana, CPF/ME sob nº 234.324.748-06, e DOMINIQUE JEAN ISIS LASSEUR , CPF/ME sob o nº 234.324.928-80	Rua Consolação nº 3.444 e 3.450	24.923	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

TABELA 1.C: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Imóvel	Uso dos Recursos
1	Aquisição
2	Aquisição
3	Aquisição

TABELA 1.D: DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

Imóvel	2º Semestre/2023	1º Semestre/2024	2º Semestre/2024	1º Semestre/2025	2º Semestre/2025
1	R\$ 0,00	R\$ 3.290.941,00	R\$ 3.290.941,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2	R\$ 0,00	R\$ 10.969.188,10	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
3	R\$ 0,00	R\$ 3.691.464,95	R\$ 3.691.464,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00

APÊNDICE B – NOVA REDAÇÃO DO ANEXO I-A DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO I.A IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS INICIAIS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 06 de junho de 2022.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19		
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição		
CEP: 04.538-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA		
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 41.706.884/0001-81		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-900	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários (" <u>Créditos Imobiliários</u> ") decorrentes do Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, celebrado entre a Devedora, na qualidade de compradora, e RUDLA KANN , brasileira, do lar, portadora do RG nº 4.438.377 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 214.881.128-27, casada sob o regime da comunhão universal de bens, em 07/07/1973 com ELIEZER KANN , brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 3.890.036 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 608.375.518-20, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Emilio de Menezes, nº 87, apto. 71, Santa Cecília, CEP 01231-020, MENDEL ICKOWICZ , brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do RG nº 4.438.579 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 592.186.068-91, residente e domiciliado em São Paulo, na Rua Peixoto Gomide, nº 724, apto. 21, Jardim Paulista, CEP 01409-000 e LEIA ICKOWICZ , brasileira, divorciada, economista, portadora do RG nº 4.281.913-1 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 839.313.848-53, residente e domiciliada na Rua Dr. Veiga Filho, nº 228, apto 92, Santa Cecília, CEP 01229-000, na qualidade de vendedores, em 17 de fevereiro de 2022, conforme aditado em 06 de junho de 2022 (" <u>Compromisso de Venda e Compra</u> "), cujas condições foram repactuadas, nos termos do " <i>Instrumento Particular de Repactuação Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ", celebrado em 31 de maio de 2022, entre a Emissora, a Devedora, e a GAFISA S.A. , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida

Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram repactuados para se adequarem às características dos CRI da Emissão (“Instrumento de Repactuação”).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais), em 06 de junho de 2022.

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001
15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001
15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001
15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001
15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação, nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão:	06 de junho de 2022;
Data de Vencimento Final:	17 de maio de 2027;
Prazo Total:	Da Data de Emissão da CCI até a Data de Vencimento Final da CCI;
Valor de Principal:	R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais), na Data de Emissão da CCI;
Quantidade de CCI:	1 (uma).
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento, sobre os valores em atraso, inclusive encargos, incorrerá multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pela variação do IPCA/IBGE;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Parcelas mensais e sucessivas, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I do Compromisso de Venda e Compra;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final;

Garantias:		Não há		
Demais Características:		A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características créditos imobiliários estão definidos no Compromisso de Venda e Compra.		
Parcela	Data Aniversário	de Data Pagamento	de % Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim

42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2022.
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19		
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição		
CEP: 04.538-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 41.706.884/0001-81		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-900	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes da Nota Promissória nº 2/4, no valor de R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), emitida em 31 de maio de 2022, pela Devedora, em forma cartular, com vencimento em 17 de maio de 2027, e recebida pela Securitizadora em caráter "pro soluto" (" <u>Nota Promissória</u> ").

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), na Data de Emissão.
--

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO EMPREENDIMENTO ALVO		
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.072, CEP 01426-001

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI	
Data de Emissão:	31 de maio de 2022;
Data de Vencimento Final:	17 de maio de 2027;

Prazo Total:	1.812 (mil oitocentos e doze) dias;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Notas Promissórias:	01 (uma);
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos da Nota Promissória, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios, conforme item 8 desta CCI;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final, conforme item 8 desta CCI;
Garantias:	Não há
Demais Características:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características da Nota Promissória e dos respectivos créditos imobiliários estão definidos na Nota Promissória.

8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA NOTA PROMISSÓRIA

Parcela	Data Aniversário de	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim

13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2022.
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	5	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA					
Razão Social: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19					
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição					
CEP: 04.538-001		Cidade: São Paulo		UF: SP	

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP: 05425-020		CEP: 05425-020		CEP: 05425-020	

3. DEVEDORA					
Razão Social: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/MF: 41.706.884/0001-81					
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição					
CEP: 04543-900		CEP: 04543-900		CEP: 04543-900	

4. TÍTULO					
<p>É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das 19.569.000 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil) Notas Comerciais 1ª Emissão emitidas de forma escritural, por meio do Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, celebrado em 31 de maio de 2022, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora celebrado em 02 de maio de 2023, em série única, em 31 de maio de 2022.</p>					

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil reais), na Data de Emissão.					
---	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DO EMPREENDIMENTO ALVO					
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP			
15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001			

15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001
15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001
15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001
43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freira nº 1.072, CEP 01426-001
15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002
83.273	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.452, CEP 01416-002
24.923	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002
58.833	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.082, CEP 01426-002

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI	
Data de Emissão:	31 de maio de 2022;
Data de Vencimento Final:	17 de maio de 2027;
Prazo Total:	1.812 (mil oitocentos e doze) dias da Data de Emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final desta CCI;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Notas Comerciais:	19.569.000 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil);
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação

	judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios, conforme item 8 desta CCI;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final, conforme item 8 desta CCI;
Garantias:	Não há
Demais Características:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais e dos respectivos créditos imobiliários estão definidos no Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, conforme aditado.

8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim

31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

APÊNDICE C – NOVA REDAÇÃO DO ANEXO V.A DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO V.A CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS NOTAS PROMISSÓRIAS E NOTAS COMERCIAIS 1ª EMISSÃO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS DAS NOTAS PROMISSÓRIAS

Nota Promissória 1/4 (aquisição)

Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Data da utilização dos recursos	Montante Aplicado (R\$), do valor total captado	Percentual, relativo ao valor total captado
15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais)	100,00%
15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001			
15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001			
15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001			
15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002			
			Total	R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais)	100,00%

Nota Promissória 2/4 (aquisição)

Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Data da utilização dos recursos	Montante Aplicado (R\$), do valor total captado	Percentual, relativo ao valor total captado
43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.072, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais)	100,00%
			Total	R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais)	100,00%

DESTINAÇÃO DE RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS 1ª EMISSÃO

1. DESTINAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

TABELA 1.A: IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
1	RUDLA KANN, CPF nº 214.881.128-27 e ELIEZER KANN, CPF nº 608.375.518-20 MENDEL ICKOWICZ, CPF nº 592.186.068-91 LEIA ICKOWICZ, CPF nº 839.313.848-53	Rua Oscar Freire, nº 1.030; 1.044; 1.052 e 1.064 e Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466	15.736, 15.737, 15.740, 15.738, 15.739	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não
2	JOTAESSE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA, CNPJ nº 55.167.852/0001-60	Rua Oscar Freire, nº 1.072	43.343	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não
3	RAI - 18 EMPREENDIMENTOS LTDA.	Rua da Consolação, nº 3452	83.273	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

	CNPJ nº 15.381.466/0001- 51						
4	CATHERINE ANNE TATGE CPF nº 234.324.748-06/ EDWARD GEORGE TATGE CPF nº 70.308.541-31 JEAN TATGE COLLIS, CPF nº 234.325.078-28 PAMELA LOUISE TATGE, CPF nº 234.325.048-02 BARBARA LUCILLE TATGE, CPF nº 234.324.68822	Rua da Consolação, nº 3444 e 3450	24.923	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não
5	JULIO HIRSCHHORN GHELLER, CPF/ME sob n.º 771.523.448-68	Rua Oscar Freire, nº 1.082	58.833	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

TABELA 1.B: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
1	Construção/Obra	R\$ 5.718.552,52	29,22%
2	Construção/Obra	R\$ 1.005.970,38	5,14%
3	Construção/Obra	R\$ 1.131.508,83	5,78%
4	Construção/Obra	R\$ 1.027.586,27	5,25%

TABELA 1.C: DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

Imóvel	2ºSemestre/22	1ºSemestre/23	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24
1	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.859.276,26	R\$ 2.859.276,26
2	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 502.985,19	R\$ 502.985,19
3	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 565.754,41	R\$ 565.754,41
4	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 513.793,14	R\$ 513.793,14

2. DESTINAÇÃO PARA AQUISIÇÃO

TABELA 2.A: IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

#	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Data da utilização dos recursos	Montante Aplicado (R\$), do valor total captado	Percentual, relativo ao valor total captado
1	15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
2	15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
3	15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
4	15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta	7,03%

					e seis reais e quarenta centavos)	
5	43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.072, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.210.000,00 (Hum Milhão e duzentos e dez mil reais)	6,18%
6	15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
7	83.273	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua da Consolação nº 3.452, CEP 01416-002	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.361.000,00 (Hum Milhão, trezentos e sessenta e um mil reais)	6,95%
8	24.923	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.236.000,00 (Hum Milhão, duzentos e trinta e seis mil reais)	6,32%
				Total	R\$ 10.685.382,00 (Dez Milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil e trezentos e oitenta e dois reais)	54,60%

TABELA 2.B: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Imóvel	Uso dos Recursos
1	Aquisição
2	Aquisição
3	Aquisição
4	Aquisição
5	Aquisição
6	Aquisição
7	Aquisição
8	Aquisição

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("Primeiro Aditamento"):

- I. FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Incorporadora" ou "Fiduciante") e

- II. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora").

(Fiduciantes e Fiduciária doravante denominados, quando referidos em conjunto, como "Partes" e quando referidos isoladamente como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

- (1)** a Incorporadora está desenvolvendo um empreendimento na modalidade de incorporação imobiliária ("Empreendimento Alvo"), nos imóveis abaixo indicados ("Imóveis Iniciais"), situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo:
 - (i) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 ("Imóvel Oscar Freire 1");
 - (ii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 ("Imóvel Oscar Freire 2");
 - (iii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 ("Imóvel Oscar Freire 3");
 - (iv) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 ("Imóvel Oscar Freire 4");
 - (v) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 ("Imóvel Oscar Freire 5");

- (vi) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 ("Imóvel Consolação 1" e, em conjunto com o Imóvel Oscar Freire 1, o Imóvel Oscar Freire 2, o Imóvel Oscar Freire 3, o Imóvel Oscar Freire 4 e o Imóvel Oscar Freire 5, os "Imóveis Iniciais");
- (vii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 ("Imóvel Consolação 2"); e
- (viii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 ("Imóvel Consolação 3");
- (2)** para tanto, em 31 de maio de 2022, (i) a Incorporadora emitiu notas promissórias eletronicamente, em forma cartular, não endossável, conforme alteradas ("Notas Promissórias"), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), com datas de vencimento determinadas nos próprios títulos ("Créditos Imobiliários Notas Promissórias"), emitidas com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis Iniciais, Imóvel Consolação 2 e Imóvel Consolação 3, e subscritas pela Securitizadora, conforme alterados e repactuados pelos termos do(s) Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Instrumento de Repactuação ("Créditos Imobiliários Compromisso"); (ii) a Fiduciante, a **GAFISA S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07 ("Gafisa"), e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Fiduciante para prever a emissão de 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) notas comerciais ("Notas Comerciais 1ª Emissão") destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão"); (iii) a Fiduciante, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o *Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças* ("Instrumento de Repactuação");
- (3)** em 31 de maio de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, conforme aditado em 20 de setembro de 2022, ("Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais"), as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, e, em 06 de junho de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI Compromisso" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, as "Escrituras de Emissão de CCI"), a cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Compromisso (em conjunto "CCIs Iniciais");

- (4) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e os Créditos Imobiliários Compromisso, representados pelas respectivas CCIs Iniciais, foram vinculados como lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da sua 2ª (segunda) Emissão ("CRI 1ª Série"), emitidos na forma prevista no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, que foi celebrado, em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI 1ª Série ("Agente Fiduciário"), o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022 e 20 de setembro de 2022, respectivamente ("Termo de Securitização Original" e "Operação de Securitização");
- (5) os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) na sua data de emissão, e, desde modo, a quantidade remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões reais) na sua data de emissão, será cancelada, com o consequente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Série;
- (6) a Incorporadora pretende ampliar o desenvolvendo do Empreendimento Alvo mediante a incorporação do imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ("Novo Imóvel" e, em conjunto com os Imóveis Iniciais, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, os "Imóveis"), também situado no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária;
- (7) em 02 de maio de 2023, a Fiduciante, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Fiduciante para prever a emissão de notas comerciais, não conversíveis, representativas de promessa de pagamento em dinheiro, emitidas sob a forma escritural, com garantia real e fidejussória, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, ("Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão" e "Notas Comerciais 2ª Emissão"), para distribuição privada, em série única, destinadas ao pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Novo Imóvel, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; e (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3;

- (8)** em razão das características das Notas Comerciais 2ª Emissão, a sua emissão, subscrição e integralização deram origem a créditos imobiliários devidos pela Fiduciante, passíveis de composição de lastro de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/22”), e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60”). Em razão da emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, a Devedora deverá pagar à Securitizadora a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, segundo as condições previstas no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer acessórios, incluindo, mas sem se limitar a juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais 2ª Emissão (“Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Iniciais, “Créditos Imobiliários”);
- (9)** a Securitizadora emitirá uma cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão devidos pela Fiduciante em razão das Notas Comerciais 2ª Emissão (“CCI Adicional”), mediante aditamento à Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais;
- (10)** sendo assim, a Emissão insere-se no contexto da mesma Operação de Securitização, e resultará na emissão, pela Securitizadora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Securitizadora (“CRI 2ª Série” e, em conjunto com os CRI 1ª Série, “CRI”), aos quais os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, serão vinculados como lastro, na forma prevista no *Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (“Quarto Aditamento ao Termo de Securitização” e, em conjunto com o Termo de Securitização Original, “Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aprovado pelos Titulares de CRI no âmbito da AGTCRI (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão);
- (11)** as Garantias serão compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
- (12)** os CRI 2ª Série serão objeto de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM nº 160”), e terão como público-alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”);

- (13) como parte das garantias à Operação de Securitização, a Fiduciante alienou fiduciariamente à Fiduciária a integralidade do Imóvel Oscar Freire 1, Imóvel Oscar Freire 2, Imóvel Oscar Freire 3, Imóvel Oscar Freire 4, e Imóvel Consolação 1, acima descritos (em conjunto, "Imóvel Garantia"), nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 9 de junho de 2022, devidamente registrado nas matrículas do Imóvel Garantia sob os registros R.11-M.15.736, R.10-M.15.737, R.9-M.15.740, R.10-M.15.738 e R.9-M.15.739, de 4 de agosto de 2022 (a "Alienação Fiduciária" e o "Contrato de Alienação Fiduciária", que para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto se o contexto de outra forma exigir, deverá ser lido como incluindo seus respectivos aditamentos celebrados de tempos em tempos);
- (14) a Alienação Fiduciária, bem como as demais Garantias da Operação de Securitização, será compartilhada entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
- (15) sendo assim, em virtude da celebração do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e emissão dos CRI 2ª Série, as Partes desejam celebrar o presente aditamento contratual para aditar o Contrato de Alienação Fiduciária de modo a ampliar determinadas definições e as obrigações garantidas para que a Alienação Fiduciária abarque a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e os CRI 2ª Série;
- (16) o presente aditamento foi aprovado pelos titulares dos CRIs no âmbito da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, realizada em 02 de maio de 2023;
- (17) as Partes têm ciência de que Operação de Securitização integra uma "operação estruturada", razão pela qual deverá sempre ser interpretada por meio da leitura conjunta dos Documentos da Operação, conforme abaixo definido;
- (18) as partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento e demais Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes aditar o Contrato de Alienação Fiduciária, por meio da celebração do presente Primeiro Aditamento, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Para efeitos deste Primeiro Aditamento (incluindo o preâmbulo acima), salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos no Contrato de Alienação Fiduciária e, subsidiariamente, no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão.

2. DO OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. Nos termos dos Considerandos acima, as Partes, de comum acordo, desejam aditar o Contrato de Alienação Fiduciária de modo a ampliar determinadas definições e as obrigações garantidas para que a Alienação Fiduciária abarque a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, na forma a seguir:

- (i)** Incorporar o Novo Imóvel à definição de "Imóveis", e por consequência, à definição de "Empreendimento Alvo", que, deste modo, passam a contemplar (a) o Imóvel Oscar Freire 1, (b) o Imóvel Oscar Freire 2, (c) o Imóvel Oscar Freire 3, (d) o Imóvel Oscar Freire 4, (e) o Imóvel Oscar Freire 5, (f) o Imóvel Consolação 1, (g) o Imóvel Consolação 2, (h) o Imóvel Consolação 3 e (i) o Novo Imóvel.
- (ii)** Incorporar as Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Notas Comerciais", que, deste modo, passa a contemplar (a) as Notas Comerciais 1ª Emissão e (b) as Notas Comerciais 2ª Emissão;
- (iii)** Incorporar as Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Contratos Lastro", que, deste modo, passa a contemplar (a) as Notas Promissórias, (b) as Notas Comerciais 1ª Emissão, (c) as Notas Comerciais 2ª Emissão, (d) os Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra e (e) o Instrumento de Repactuação;
- (iv)** Incorporar os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Créditos Imobiliários", que, deste modo, passa a contemplar (a) os Créditos Imobiliários Compromissos, conforme condições ajustadas no Instrumento de Repactuação, (b) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, (c) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e (d) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão;
- (v)** Incorporar os CRI 2ª Série à definição de "CRI", que, deste modo, passa a contemplar (a) os CRI 1ª Série e (b) os CRI 2ª Série;
- (vi)** Alterar o termo definido "Operação" para "Operação de Securitização";
- (vii)** Alterar a definição de "Documentos da Operação" conforme segue:

"Documentos da Operação": **(i)** as Notas Comerciais 2ª Emissão e as Notas Comerciais 1ª Emissão; **(ii)** Notas Promissórias emitidas pela Fiduciante e subscritas pela Securitizadora, que lastreiam os CRI; **(iii)** Compromissos de Venda e Compra dos Imóveis, bem como os instrumentos de cessão dos respectivos créditos imobiliários à Securitizadora relacionados aos CRI; **(iv)** Instrumento de Repactuação dos créditos imobiliários vinculados aos CRI; **(v)** a Escrituras de Emissão de CCI, assim como as demais escrituras para emissão de cédulas de créditos imobiliários representativas de créditos imobiliários lastro dos CRI; **(vi)** Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis que serão objeto de desenvolvimento do Empreendimento Alvo; **(vii)** Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento Alvo ("Unidades

Autônomas") e sobre eventual sobejo em caso de excussão das alienações fiduciárias sobre os Imóveis; **(viii)** Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas de emissão da Fiduciante; **(ix)** Contrato de Distribuição dos CRI 1ª Série e Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série; **(x)** Termo de Securitização; **(xi)** Boletins de Subscrição dos CRI; e **(xii)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, incluindo as atas de Assembleia de Titulares dos CRI.

- (viii)** Atualizar o percentual das Obrigações Garantidas pelo Imóvel Garantia, de forma que a Cláusula 1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária passa a vigor com a seguinte nova redação:

"1.3. A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel Garantia e a transferência da propriedade resolúvel, na forma do item 1.1., acima, operarem-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Ofício do Registro de Imóveis competente e subsistirão até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas da Fiduciante, observado, porém, o disposto no item 3.9, abaixo, e que o Imóvel Garantia responderá pelo percentual que lhes forem atribuídos da totalidade das Obrigações Garantidas conforme Anexo I, estando o Imóvel Garantia objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária vinculados ao percentual das Obrigações Garantidas da Fiduciante indicado na tabela abaixo, de modo que na hipótese dos item 5.4., alínea "b" deste Contrato de Alienação Fiduciária, a extinção das Obrigações Garantidas da Fiduciante restringir-se-á aos valores das Obrigações Garantidas vinculados a cada um dos Imóveis, conforme percentual indicado.

Imóvel Garantia	Percentual das Obrigações Garantidas
Imóvel Oscar Freire 1, 2, 3 e 4 e Imóvel Consolação 1	37,94% (trinta e sete vírgula noventa e quatro por cento)

- (ix)** Atualizar a descrição das Obrigações Garantidas, para adição do valor correspondente à emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, de forma que as Cláusulas 2.1 e 2.2 do Contrato de Alienação Fiduciária passam a vigor com as seguintes novas redações:

"2.1. Para os fins do presente instrumento, as Partes definem como "Obrigações Garantidas": as obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante ou pela Gafisa, conforme o caso, o que inclui, principalmente, mas não se limita ao pagamento de todo e qualquer valor devido decorrente dos Créditos Imobiliários, incluindo, portanto, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, nos exatos termos, hipóteses e segundo as condições previstas no Termo de Emissão, abrangendo

o valor do principal, juros remuneratórios, pagamento dos custos e a totalidade de demais obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, tributos, tarifas, outros encargos (judiciais ou não), despesas relativas à cobrança de garantias e quaisquer outras obrigações, declarações e garantias.

2.2. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

1. Instrumento de Repactuação

a) **Valor Garantido do Principal:** R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais), em 06 de junho 2022. O efetivo Valor Garantido será devidamente apurado quando da excussão desta garantia;

b) **Taxas de Juros:** taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento), ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;

c) **Correção Monetária:** Variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, conforme previsto nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante;

d) **Periodicidade do pagamento de juros:** parcelas mensais e sucessivas, conforme cronograma a seguir:

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim

18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

e) **Prazo e condição de reposição do crédito – amortização programada:** parcela única, com vencimento na Data de Vencimento Final;

f) **Forma de Pagamento:** os Créditos Imobiliários devidos deverão ser pagos à Fiduciária na forma indicada nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante; e

g) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento, sobre os valores em atraso, inclusive encargos, incorrerá multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pela variação do IPCA/IBGE; e

Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas: 17 de maio de 2027.

2. Nota Promissória nº 2/4

h) **Valor Garantido do Principal:** R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), em 31 de maio 2022. O efetivo Valor Garantido será devidamente apurado quando da excussão desta garantia;

i) **Taxas de Juros:** Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento), ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;

j) **Correção Monetária:** Variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, conforme previsto nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante;

k) **Periodicidade do pagamento de juros:** parcelas mensais, conforme cronograma a seguir:

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim

14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim

59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

l) **Prazo e condição de reposição do crédito – amortização programada:** parcela única, com vencimento na Data de Vencimento Final;

m) **Forma de Pagamento:** os Créditos Imobiliários devidos deverão ser pagos à Fiduciária na forma indicada nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante; e

n) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos da Nota Promissória, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e

o) **Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas:** 17 de maio de 2027.

3. Notas Comerciais 1ª Emissão

a) **Valor Garantido do Principal:** R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil reais), em 31 de maio de 2022. O efetivo Valor Garantido será devidamente apurado quando da excussão desta garantia;

b) **Taxas de Juros:** Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento), ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;

c) **Correção Monetária:** Variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, conforme previsto nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante;

d) **Periodicidade do pagamento de juros:** parcelas mensais, conforme cronograma a seguir:

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim

3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim

48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

e) **Prazo e condição de reposição do crédito – amortização programada:** parcela única, com vencimento na Data de Vencimento Final;

f) **Forma de Pagamento:** Os Créditos Imobiliários devidos deverão ser pagos à Fiduciária na forma indicada nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante; e

g) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança; e

Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas: 17 de maio de 2027.

4. Notas Comerciais 2ª Emissão

a) **Valor Garantido do Principal:** R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões, novecentos e trinta e quatro reais), em 02 de maio de 2023. O efetivo Valor Garantido será devidamente apurado quando da excussão desta garantia;

b) **Taxas de Juros:** 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;

c) **Correção Monetária:** mensal, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE;

d) **Periodicidade do pagamento de juros:** pagamento mensal, conforme cronograma a seguir:

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
2	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
3	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
4	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
5	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
6	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
7	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
8	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
9	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
10	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
11	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
12	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
13	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
14	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
15	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
16	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
17	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
18	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
19	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
20	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
21	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
22	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
23	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
24	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
25	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
26	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
27	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
28	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
29	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
30	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
31	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
32	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
33	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
34	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
35	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
36	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
37	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
38	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
39	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim

40	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
41	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
42	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
43	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
44	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
45	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
46	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
47	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
48	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
49	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

e) **Prazo e condição de reposição do crédito – amortização programada:** em parcela única na Data de Vencimento Final;

f) **Forma de Pagamento:** os Créditos Imobiliários devidos deverão ser pagos à Fiduciária na forma indicada nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante; e

g) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e

h) **Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas:** 17 de maio de 2027.

(x) Atualizar o valor de venda do Imóvel Garantia para fins de leilão, de forma que a Cláusula 6.1 do Contrato de Alienação Fiduciária passa a vigor com a seguinte nova redação:

6.1. As Partes convencionam, de comum acordo, para fins fiscais e do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, que o valor de venda do Imóvel Garantia, para fins de leilão, definido com base no seu valor de aquisição, é o seguinte:

Imóvel Garantia	Valor de venda
Imóvel Oscar Freire 1, 2, 3 e 4 e Imóvel Consolação 1	R\$ 44.359.706,86

3. DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

3.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Contrato, conforme alterado pelo presente Primeiro Aditamento.

3.2. As Partes declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Contrato, conforme alterado pelo presente Primeiro Aditamento, são verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

3.3. As alterações feitas no Contrato de Alienação Fiduciária por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Registro. Nos termos da cláusula 3.2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a promover o registro deste Primeiro Aditamento no Oficial de Registro de Imóveis competente em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data do respectivo protocolo do pedido de registro, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Fiduciante comprove que a prenotação está mantida e que está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. A Fiduciante enviará à Fiduciária e ao Agente Fiduciário evidência do registro em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do evento do registro. Ainda, a Fiduciante compromete-se a assinar e/ou fornecer qualquer documento que venha a ser exigido pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, de maneira a possibilitar o efetivo registro do presente Primeiro Aditamento, inclusive novos aditamentos ao presente instrumento, desde que, para o atendimento de exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis, objetivando a efetivação do registro do presente Primeiro Aditamento, não sejam alteradas as condições aqui estabelecidas pelas Partes.

4.2. Tolerância. A tolerância por qualquer das Partes quanto ao inadimplemento, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Primeiro Aditamento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará: (i) a novação ou modificação de quaisquer disposições da Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor; e/ou (ii) o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneça o inadimplemento, atraso ou omissão.

4.2.1. Tolerância Ocorrida Repetidas Vezes. O disposto na Cláusula 4.2 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

4.2.2. Sucessores. As obrigações constituídas por este Primeiro Aditamento são extensivas e obrigatórias às Partes e aos seus cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores, a qualquer título.

4.3. Despesas. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente garantia fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de cartórios e de junta comercial, de quitações fiscais e qualquer tributo devido relativo à garantia.

4.4. Título Executivo Extrajudicial. Este Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do Artigo 784 Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

4.5. Execução Específica. As Partes reservam-se no direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Primeiro Aditamento, de acordo com as disposições dos artigos 497 e seguintes, 536 e seguintes e 806 e seguintes, todos do Código de Processo Civil Brasileiro.

4.6. Negócio Complexo. As Partes declaram que o Contrato, conforme aditado por este Primeiro Aditamento, integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, em especial dos Contratos Lastro, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

4.7. Independência das Disposições. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

4.8. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

4.9. Mandato. Em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data, a Fiduciante outorgará mandato à Fiduciária, por meio de escritura pública, conforme minuta objeto do **Anexo I**, para que a Fiduciária, em nome da Fiduciante, possa praticar todos os atos necessários ao pontual registro do presente Primeiro Aditamento.

5. LEI APLICÁVEL E FORO

5.1. Interpretação. Os termos e condições deste Primeiro Aditamento devem ser

interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento e dos Documentos da Operação, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

6.1. As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 02 de maio de 2023, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

6.2. Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo/SP, 02 de maio de 2023.

[REstante da página deixado intencionalmente em branco.]
[SEGUem páginas de assinaturas.]

(Página de assinaturas "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 02 de maio de 2023, entre a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Canal Companhia de Securitização)

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciante

Nome: Sheyla Castro Resende
Cargo: Diretora
CPF: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz
Cargo: Diretor
CPF: 265.140.308-31

(Página de assinaturas "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 02 de maio de 2023, entre a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Canal Companhia de Securitização)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Fiduciária

Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora
CPF: 104.993.467-93

(Página de assinaturas "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 02 de maio de 2023, entre a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Canal Companhia de Securitização)

TESTEMUNHAS:

Nome: Gabriel Taveira Gosuen
CPF: 405.858.128-02

Nome: Fernanda Reis da Fonseca
CPF: 124.284.927-05

Anexo I – Modelo de Procuração

Aos [●] dias do mês de [●] do ano de dois mil e vinte e três (2023), no [●]º Tabelionato de Notas, instalado na [●], nesta Cidade e Estado de São Paulo, compareceram, perante nós, [●], os representantes da parte [●], parte assim qualificada: **OUTORGANTE: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada por [●] (“Outorgantes”). Os presentes reconhecidos como os próprios por meio da verificação do documento apresentado nos original e acima referido de cuja identidade e capacidade jurídica, dou fé. Por este ato, de forma irrevogável e irretratável, a Outorgante nomeia e constitui sua bastante procuradora, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e observado o disposto em seus documentos societários, a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Outorgada”), para agir em nome da Outorgante na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis, podendo praticar todos os atos necessários para o cumprimento de eventuais exigências eventualmente formuladas pelo Registro de Imóveis competente para o registro do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 02 de maio de 2023 entre a Outorgante, na qualidade de Fiduciante, e a Outorgada, na qualidade de Fiduciária (“Primeiro Aditamento”), por meio do qual as partes aditaram o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, de 9 de junho de 2022, por meio do qual constituíram garantia de alienação fiduciária sobre os imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculados sob os nºs 15.736, 15.737, 15.740, 15.738 e 15.739, todos do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóveis”), podendo para tanto, a Outorgada, inclusive, descrever os Imóveis, fornecer informações cadastrais e outras, preencher requerimentos, pagar emolumentos, praticando, enfim, todo e qualquer ato que for preciso para o bom cumprimento deste mandato, sendo vedado o substabelecimento. A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretratável, conforme previsto nos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro. Esta procuração será válida até o registro do Primeiro Aditamento nas matrículas dos Imóveis. A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("Primeiro Aditamento"):

- I. FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Incorporadora" ou "Fiduciante") e

- II. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora").

(Fiduciantes e Fiduciária doravante denominados, quando referidos em conjunto, como "Partes" e quando referidos isoladamente como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

- (1)** a Incorporadora está desenvolvendo um empreendimento na modalidade de incorporação imobiliária ("Empreendimento Alvo"), nos imóveis abaixo indicados ("Imóveis Iniciais"), situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo:
 - (i) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 ("Imóvel Oscar Freire 1");
 - (ii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 ("Imóvel Oscar Freire 2");
 - (iii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 ("Imóvel Oscar Freire 3");
 - (iv) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 ("Imóvel Oscar Freire 4");
 - (v) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 ("Imóvel Oscar Freire 5");

- (vi) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 ("Imóvel Consolação 1" e, em conjunto com o Imóvel Oscar Freire 1, o Imóvel Oscar Freire 2, o Imóvel Oscar Freire 3, o Imóvel Oscar Freire 4 e o Imóvel Oscar Freire 5, os "Imóveis Iniciais");
- (vii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 ("Imóvel Consolação 2"); e
- (viii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 ("Imóvel Consolação 3");
- (2)** para tanto, em 31 de maio de 2022, (i) a Incorporadora emitiu notas promissórias eletronicamente, em forma cartular, não endossável, conforme alteradas ("Notas Promissórias"), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), com datas de vencimento determinadas nos próprios títulos ("Créditos Imobiliários Notas Promissórias"), emitidas com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis Iniciais, Imóvel Consolação 2 e Imóvel Consolação 3, e subscritas pela Securitizadora, conforme alterados e repactuados pelos termos do(s) Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Instrumento de Repactuação ("Créditos Imobiliários Compromisso"); (ii) a Fiduciante, a **GAFISA S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07 ("Gafisa"), e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Fiduciante para prever a emissão de 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) notas comerciais ("Notas Comerciais 1ª Emissão") destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão"); (iii) a Fiduciante, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o *Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças* ("Instrumento de Repactuação");
- (3)** em 31 de maio de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, conforme aditado em 20 de setembro de 2022, ("Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais"), as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, e, em 06 de junho de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI Compromisso" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, as "Escrituras de Emissão de CCI"), a cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Compromisso (em conjunto "CCIs Iniciais");

- (4) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e os Créditos Imobiliários Compromisso, representados pelas respectivas CCIs Iniciais, foram vinculados como lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da sua 2ª (segunda) Emissão ("CRI 1ª Série"), emitidos na forma prevista no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, que foi celebrado, em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI 1ª Série ("Agente Fiduciário"), o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022 e 20 de setembro de 2022, respectivamente ("Termo de Securitização Original" e "Operação de Securitização");
- (5) os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) na sua data de emissão, e, desde modo, a quantidade remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões reais) na sua data de emissão, será cancelada, com o consequente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Série;
- (6) a Incorporadora pretende ampliar o desenvolvendo do Empreendimento Alvo mediante a incorporação do imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ("Novo Imóvel" e, em conjunto com os Imóveis Iniciais, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, os "Imóveis"), também situado no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária;
- (7) em 02 de maio de 2023, a Fiduciante, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Fiduciante para prever a emissão de notas comerciais, não conversíveis, representativas de promessa de pagamento em dinheiro, emitidas sob a forma escritural, com garantia real e fidejussória, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, ("Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão" e "Notas Comerciais 2ª Emissão"), para distribuição privada, em série única, destinadas ao pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Novo Imóvel, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; e (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3;

- (8)** em razão das características das Notas Comerciais 2ª Emissão, a sua emissão, subscrição e integralização deram origem a créditos imobiliários devidos pela Fiduciante, passíveis de composição de lastro de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/22”), e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60”). Em razão da emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, a Devedora deverá pagar à Securitizadora a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, segundo as condições previstas no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer acessórios, incluindo, mas sem se limitar a juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais 2ª Emissão (“Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Iniciais, “Créditos Imobiliários”);
- (9)** a Securitizadora emitirá uma cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão devidos pela Fiduciante em razão das Notas Comerciais 2ª Emissão (“CCI Adicional”), mediante aditamento à Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais;
- (10)** sendo assim, a Emissão insere-se no contexto da mesma Operação de Securitização, e resultará na emissão, pela Securitizadora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Securitizadora (“CRI 2ª Série” e, em conjunto com os CRI 1ª Série, “CRI”), aos quais os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, serão vinculados como lastro, na forma prevista no *Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (“Quarto Aditamento ao Termo de Securitização” e, em conjunto com o Termo de Securitização Original, “Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aprovado pelos Titulares de CRI no âmbito da AGTCRI (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão);
- (11)** as Garantias serão compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
- (12)** os CRI 2ª Série serão objeto de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM nº 160”), e terão como público-alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”);

- (13) como parte das garantias à Operação de Securitização, a Fiduciante alienou fiduciariamente à Fiduciária a integralidade do Imóvel Oscar Freire 5, acima descrito ("Imóvel Garantia"), nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 22 de setembro de 2022, devidamente registrado na matrícula do Imóvel Garantia sob o registro R.9-M.43.343 de 27 de outubro de 2022 (a "Alienação Fiduciária" e o "Contrato de Alienação Fiduciária", que para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto se o contexto de outra forma exigir, deverá ser lido como incluindo seus respectivos aditamentos celebrados de tempos em tempos);
- (14) a Alienação Fiduciária, bem como as demais Garantias da Operação de Securitização, será compartilhada entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
- (15) sendo assim, em virtude da celebração do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e emissão dos CRI 2ª Série, as Partes desejam celebrar o presente aditamento contratual para aditar o Contrato de Alienação Fiduciária de modo a ampliar determinadas definições e as obrigações garantidas para que a Alienação Fiduciária abarque a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e os CRI 2ª Série;
- (16) o presente aditamento foi aprovado pelos titulares dos CRIs no âmbito da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, realizada em 02 de maio de 2023;
- (17) as Partes têm ciência de que Operação de Securitização integra uma "operação estruturada", razão pela qual deverá sempre ser interpretada por meio da leitura conjunta dos Documentos da Operação, conforme abaixo definido;
- (18) as partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento e demais Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes aditar o Contrato de Alienação Fiduciária, por meio da celebração do presente Primeiro Aditamento, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Para efeitos deste Primeiro Aditamento (incluindo o preâmbulo acima), salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos no Contrato de Alienação Fiduciária e, subsidiariamente, no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão.

2. DO OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. Nos termos dos Considerandos acima, as Partes, de comum acordo, desejam aditar o Contrato de Alienação Fiduciária de modo a ampliar determinadas definições e as obrigações

garantidas para que a Alienação Fiduciária abarque a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, na forma a seguir:

- (i)** Incorporar o Novo Imóvel à definição de "Imóveis", e por consequência, à definição de "Empreendimento Alvo", que, deste modo, passam a contemplar (a) o Imóvel Oscar Freire 1, (b) o Imóvel Oscar Freire 2, (c) o Imóvel Oscar Freire 3, (d) o Imóvel Oscar Freire 4, (e) o Imóvel Oscar Freire 5, (f) o Imóvel Consolação 1, (g) o Imóvel Consolação 2, (h) o Imóvel Consolação 3 e (i) o Novo Imóvel.
- (ii)** Incorporar as Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Notas Comerciais", que, deste modo, passa a contemplar (a) as Notas Comerciais 1ª Emissão e (b) as Notas Comerciais 2ª Emissão;
- (iii)** Incorporar as Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Contratos Lastro", que, deste modo, passa a contemplar (a) as Notas Promissórias, (b) as Notas Comerciais 1ª Emissão, (c) as Notas Comerciais 2ª Emissão, (d) os Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra e (e) o Instrumento de Repactuação;
- (iv)** Incorporar os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Créditos Imobiliários", que, deste modo, passa a contemplar (a) os Créditos Imobiliários Compromissos, conforme condições ajustadas no Instrumento de Repactuação, (b) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, (c) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e (d) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão;
- (v)** Incorporar os CRI 2ª Série à definição de "CRI", que, deste modo, passa a contemplar (a) os CRI 1ª Série e (b) os CRI 2ª Série;
- (vi)** Alterar o termo definido "Operação" para "Operação de Securitização";
- (vii)** Alterar a definição de "Documentos da Operação" conforme segue:

"Documentos da Operação": **(i)** as Notas Comerciais 2ª Emissão e as Notas Comerciais 1ª Emissão; **(ii)** Notas Promissórias emitidas pela Fiduciante e subscritas pela Securitizadora, que lastreiam os CRI; **(iii)** Compromissos de Venda e Compra dos Imóveis, bem como os instrumentos de cessão dos respectivos créditos imobiliários à Securitizadora relacionados aos CRI; **(iv)** Instrumento de Repactuação dos créditos imobiliários vinculados aos CRI; **(v)** a Escrituras de Emissão de CCI, assim como as demais escrituras para emissão de cédulas de créditos imobiliários representativas de créditos imobiliários lastro dos CRI; **(vi)** Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis que serão objeto de desenvolvimento do Empreendimento Alvo; **(vii)** Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento Alvo ("Unidades Autônomas") e sobre eventual sobejo em caso de excussão das alienações fiduciárias sobre os Imóveis; **(viii)** Instrumento de Alienação Fiduciária de

Quotas de emissão da Fiduciante; **(ix)** Contrato de Distribuição dos CRI 1ª Série e Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série; **(x)** Termo de Securitização; **(xi)** Boletins de Subscrição dos CRI; e **(xii)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, incluindo as atas de Assembleia de Titulares dos CRI.

- (viii)** Atualizar o percentual das Obrigações Garantidas pelo Imóvel Garantia, de forma que a Cláusula 1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária passa a vigor com a seguinte nova redação:

"1.3. A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel Garantia e a transferência da propriedade resolúvel, na forma do item 1.1., acima, operam-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Ofício do Registro de Imóveis competente e subsistirão até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas da Fiduciante, observado, porém, o disposto no item 3.9, abaixo, e que o Imóvel Garantia responderá pelo percentual que lhes forem atribuídos da totalidade das Obrigações Garantidas conforme Anexo I, estando o Imóvel Garantia objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária vinculados ao percentual das Obrigações Garantidas da Fiduciante indicado na tabela abaixo, de modo que na hipótese dos item 5.4., alínea "b" deste Contrato de Alienação Fiduciária, a extinção das Obrigações Garantidas da Fiduciante restringir-se-á aos valores das Obrigações Garantidas vinculados a cada um dos Imóveis, conforme percentual indicado.

Imóvel Garantia	Percentual das Obrigações Garantidas
Imóvel Oscar Freire 5	24,83% (vinte e quatro vírgula oitenta e três por cento)

- (ix)** Atualizar a descrição das Obrigações Garantidas, para adição do valor correspondente à emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, de forma que as Cláusulas 2.1 e 2.2 do Contrato de Alienação Fiduciária passam a vigor com as seguintes novas redações:

"2.1. Para os fins do presente instrumento, as Partes definem como "Obrigações Garantidas": as obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante ou pela Gafisa, conforme o caso, o que inclui, principalmente, mas não se limita ao pagamento de todo e qualquer valor devido decorrente dos Créditos Imobiliários, incluindo, portanto, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, nos exatos termos, hipóteses e segundo as condições previstas no Termo de Emissão, abrangendo o valor do principal, juros remuneratórios, pagamento dos custos e a totalidade de demais obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando,

aos encargos moratórios, multas, tributos, tarifas, outros encargos (judiciais ou não), despesas relativas à cobrança de garantias e quaisquer outras obrigações, declarações e garantias.

2.2. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

1. Instrumento de Repactuação

a) **Valor Garantido do Principal:** R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais), em 06 de junho 2022. O efetivo Valor Garantido será devidamente apurado quando da excussão desta garantia;

b) **Taxas de Juros:** taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento), ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;

c) **Correção Monetária:** Variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, conforme previsto nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante;

d) **Periodicidade do pagamento de juros:** parcelas mensais e sucessivas, conforme cronograma a seguir:

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim

19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

e) **Prazo e condição de reposição do crédito – amortização programada:** parcela única, com vencimento na Data de Vencimento Final;

f) **Forma de Pagamento:** os Créditos Imobiliários devidos deverão ser pagos à Fiduciária na forma indicada nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante; e

g) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento, sobre os valores em atraso, inclusive encargos, incorrerá multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pela variação do IPCA/IBGE; e

Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas: 17 de maio de 2027.

2. Nota Promissória nº 2/4

h) **Valor Garantido do Principal:** R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), em 31 de maio 2022. O efetivo Valor Garantido será devidamente apurado quando da excussão desta garantia;

i) **Taxas de Juros:** Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento), ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;

j) **Correção Monetária:** Variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, conforme previsto nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante;

k) **Periodicidade do pagamento de juros:** parcelas mensais, conforme cronograma a seguir:

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim
5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim

16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

l) **Prazo e condição de reposição do crédito – amortização programada:** parcela única, com vencimento na Data de Vencimento Final;

m) **Forma de Pagamento:** os Créditos Imobiliários devidos deverão ser pagos à Fiduciária na forma indicada nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante; e

n) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos da Nota Promissória, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e

o) **Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas:** 17 de maio de 2027.

3. Notas Comerciais 1ª Emissão

a) **Valor Garantido do Principal:** R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil reais), em 31 de maio de 2022. O efetivo Valor Garantido será devidamente apurado quando da excussão desta garantia;

b) **Taxas de Juros:** Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento), ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;

c) **Correção Monetária:** Variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, conforme previsto nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante;

d) **Periodicidade do pagamento de juros:** parcelas mensais, conforme cronograma a seguir:

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/06/2022	17/06/2022	0,00%	Sim
2	17/07/2022	18/07/2022	0,00%	Sim
3	17/08/2022	17/08/2022	0,00%	Sim
4	17/09/2022	19/09/2022	0,00%	Sim

5	17/10/2022	17/10/2022	0,00%	Sim
6	17/11/2022	17/11/2022	0,00%	Sim
7	17/12/2022	19/12/2022	0,00%	Sim
8	17/01/2023	17/01/2023	0,00%	Sim
9	17/02/2023	17/02/2023	0,00%	Sim
10	17/03/2023	17/03/2023	0,00%	Sim
11	17/04/2023	17/04/2023	0,00%	Sim
12	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
13	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
14	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
15	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
16	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
17	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
18	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
19	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
20	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
21	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
22	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
23	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
24	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
25	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
26	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
27	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
28	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
29	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
30	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
31	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
32	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
33	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
34	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
35	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
36	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
37	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
38	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
39	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
40	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
41	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
42	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
43	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
44	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
45	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
46	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
47	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
48	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
49	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim

50	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
51	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim
52	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
53	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
54	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
55	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
56	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
57	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
58	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
59	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
60	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

e) **Prazo e condição de reposição do crédito – amortização programada:** parcela única, com vencimento na Data de Vencimento Final;

f) **Forma de Pagamento:** Os Créditos Imobiliários devidos deverão ser pagos à Fiduciária na forma indicada nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante; e

g) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpeação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança; e

Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas: 17 de maio de 2027.

4. Notas Comerciais 2ª Emissão

a) **Valor Garantido do Principal:** R\$ 24.934.000,00 (vinte e quatro milhões, novecentos e trinta e quatro reais), em 02 de maio de 2023. O efetivo Valor Garantido será devidamente apurado quando da excussão desta garantia;

b) **Taxas de Juros:** 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;

c) **Correção Monetária:** mensal, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE;

d) **Periodicidade do pagamento de juros:** pagamento mensal, conforme cronograma a seguir:

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento	% Amort. (Tai)	Juros
1	17/05/2023	17/05/2023	0,00%	Sim
2	17/06/2023	19/06/2023	0,00%	Sim
3	17/07/2023	17/07/2023	0,00%	Sim
4	17/08/2023	17/08/2023	0,00%	Sim
5	17/09/2023	18/09/2023	0,00%	Sim
6	17/10/2023	17/10/2023	0,00%	Sim
7	17/11/2023	17/11/2023	0,00%	Sim
8	17/12/2023	18/12/2023	0,00%	Sim
9	17/01/2024	17/01/2024	0,00%	Sim
10	17/02/2024	19/02/2024	0,00%	Sim
11	17/03/2024	18/03/2024	0,00%	Sim
12	17/04/2024	17/04/2024	0,00%	Sim
13	17/05/2024	17/05/2024	0,00%	Sim
14	17/06/2024	17/06/2024	0,00%	Sim
15	17/07/2024	17/07/2024	0,00%	Sim
16	17/08/2024	19/08/2024	0,00%	Sim
17	17/09/2024	17/09/2024	0,00%	Sim
18	17/10/2024	17/10/2024	0,00%	Sim
19	17/11/2024	18/11/2024	0,00%	Sim
20	17/12/2024	17/12/2024	0,00%	Sim
21	17/01/2025	17/01/2025	0,00%	Sim
22	17/02/2025	17/02/2025	0,00%	Sim
23	17/03/2025	17/03/2025	0,00%	Sim
24	17/04/2025	17/04/2025	0,00%	Sim
25	17/05/2025	19/05/2025	0,00%	Sim
26	17/06/2025	17/06/2025	0,00%	Sim
27	17/07/2025	17/07/2025	0,00%	Sim
28	17/08/2025	18/08/2025	0,00%	Sim
29	17/09/2025	17/09/2025	0,00%	Sim
30	17/10/2025	17/10/2025	0,00%	Sim
31	17/11/2025	17/11/2025	0,00%	Sim
32	17/12/2025	17/12/2025	0,00%	Sim
33	17/01/2026	19/01/2026	0,00%	Sim
34	17/02/2026	18/02/2026	0,00%	Sim
35	17/03/2026	17/03/2026	0,00%	Sim
36	17/04/2026	17/04/2026	0,00%	Sim
37	17/05/2026	18/05/2026	0,00%	Sim
38	17/06/2026	17/06/2026	0,00%	Sim
39	17/07/2026	17/07/2026	0,00%	Sim
40	17/08/2026	17/08/2026	0,00%	Sim

41	17/09/2026	17/09/2026	0,00%	Sim
42	17/10/2026	19/10/2026	0,00%	Sim
43	17/11/2026	17/11/2026	0,00%	Sim
44	17/12/2026	17/12/2026	0,00%	Sim
45	17/01/2027	18/01/2027	0,00%	Sim
46	17/02/2027	17/02/2027	0,00%	Sim
47	17/03/2027	17/03/2027	0,00%	Sim
48	17/04/2027	19/04/2027	0,00%	Sim
49	17/05/2027	17/05/2027	100,00%	Sim

e) **Prazo e condição de reposição do crédito – amortização programada:** em parcela única na Data de Vencimento Final;

f) **Forma de Pagamento:** os Créditos Imobiliários devidos deverão ser pagos à Fiduciária na forma indicada nos Contratos Lastro firmados pela Fiduciante; e

g) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e

h) **Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas:** 17 de maio de 2027.

(x) Atualizar o valor de venda do Imóvel Garantia para fins de leilão, de forma que a Cláusula 6.1 do Contrato de Alienação Fiduciária passa a vigor com a seguinte nova redação:

6.1. As Partes convencionam, de comum acordo, para fins fiscais e do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, que o valor de venda do Imóvel Garantia, para fins de leilão, definido com base no seu valor de aquisição, é o seguinte:

Imóvel Garantia	Valor de venda
Imóvel Oscar Freire 5	R\$ 29.034.022,56

3. DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

3.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Contrato, conforme alterado pelo presente Primeiro Aditamento.

3.2. As Partes declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Contrato, conforme alterado pelo presente Primeiro Aditamento, são verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

3.3. As alterações feitas no Contrato de Alienação Fiduciária por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Registro. Nos termos da cláusula 3.2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a promover o registro deste Primeiro Aditamento no Oficial de Registro de Imóveis competente em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data do respectivo protocolo do pedido de registro, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Fiduciante comprove que a prenotação está mantida e que está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. A Fiduciante enviará à Fiduciária e ao Agente Fiduciário evidência do registro em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do evento do registro. Ainda, a Fiduciante compromete-se a assinar e/ou fornecer qualquer documento que venha a ser exigido pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, de maneira a possibilitar o efetivo registro do presente Primeiro Aditamento, inclusive novos aditamentos ao presente instrumento, desde que, para o atendimento de exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis, objetivando a efetivação do registro do presente Primeiro Aditamento, não sejam alteradas as condições aqui estabelecidas pelas Partes.

4.2. Tolerância. A tolerância por qualquer das Partes quanto ao inadimplemento, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Primeiro Aditamento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará: (i) a novação ou modificação de quaisquer disposições da Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor; e/ou (ii) o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneça o inadimplemento, atraso ou omissão.

4.2.1. Tolerância Ocorrida Repetidas Vezes. O disposto na Cláusula 4.2 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

4.2.2. Sucessores. As obrigações constituídas por este Primeiro Aditamento são extensivas e

obrigatórias às Partes e aos seus cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores, a qualquer título.

4.3. Despesas. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente garantia fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de cartórios e de junta comercial, de quitações fiscais e qualquer tributo devido relativo à garantia.

4.4. Título Executivo Extrajudicial. Este Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do Artigo 784 Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

4.5. Execução Específica. As Partes reservam-se no direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Primeiro Aditamento, de acordo com as disposições dos artigos 497 e seguintes, 536 e seguintes e 806 e seguintes, todos do Código de Processo Civil Brasileiro.

4.6. Negócio Complexo. As Partes declaram que o Contrato, conforme aditado por este Primeiro Aditamento, integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, em especial dos Contratos Lastro, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

4.7. Independência das Disposições. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

4.8. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

4.9. Mandato. Em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data, a Fiduciante outorgará mandato à Fiduciária, por meio de escritura pública, conforme minuta objeto do **Anexo I**, para que a Fiduciária, em nome da Fiduciante, possa praticar todos os atos necessários ao pontual registro do presente Primeiro Aditamento.

5. LEI APLICÁVEL E FORO

5.1. Interpretação. Os termos e condições deste Primeiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento e dos Documentos da Operação, renunciando-se expressamente a qualquer

outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

6.1. As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 02 de maio de 2023, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

6.2. Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo/SP, 02 de maio de 2023.

[REMANEÇA DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.]
[SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS.]

(Página de assinaturas "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 02 de maio de 2023, entre a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Canal Companhia de Securitização)

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciante

Nome: Sheyla Castro Resende
Cargo: Diretora
CPF: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz
Cargo: Diretor
CPF: 265.140.308-31

(Página de assinaturas "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 02 de maio de 2023, entre a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Canal Companhia de Securitização)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Fiduciária

Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora
CPF: 104.993.467-93

(Página de assinaturas "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 02 de maio de 2023, entre a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Canal Companhia de Securitização)

TESTEMUNHAS:

Nome: Gabriel Taveira Gosuen
CPF: 405.858.128-02

Nome: Fernanda Reis da Fonseca
CPF: 124.284.927-05

Anexo I – Modelo de Procuração

Aos [●] dias do mês de [●] do ano de dois mil e vinte e três (2023), no [●]º Tabelionato de Notas, instalado na [●], nesta Cidade e Estado de São Paulo, compareceram, perante nós, [●], os representantes da parte [●], parte assim qualificada: **OUTORGANTE: FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada por [●] (“Outorgantes”). Os presentes reconhecidos como os próprios por meio da verificação do documento apresentado nos original e acima referido de cuja identidade e capacidade jurídica, dou fé. Por este ato, de forma irrevogável e irretratável, a Outorgante nomeia e constitui sua bastante procuradora, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e observado o disposto em seus documentos societários, a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Outorgada”), para agir em nome da Outorgante na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis, podendo praticar todos os atos necessários para o cumprimento de eventuais exigências eventualmente formuladas pelo Registro de Imóveis competente para o registro do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 02 de maio de 2023 entre a Outorgante, na qualidade de Fiduciante, e a Outorgada, na qualidade de Fiduciária (“Primeiro Aditamento”), por meio do qual as partes aditaram o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, de 22 de setembro de 2022, por meio do qual constituíram garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob o nº 43.343 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel”), podendo para tanto, a Outorgada, inclusive, descrever o Imóvel, fornecer informações cadastrais e outras, preencher requerimentos, pagar emolumentos, praticando, enfim, todo e qualquer ato que for preciso para o bom cumprimento deste mandato, sendo vedado o substabelecimento. A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretratável, conforme previsto nos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro. Esta procuração será válida até o registro do Primeiro Aditamento na matrícula do Imóvel. A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("Primeiro Aditamento"):

- I. FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Incorporadora", "Devedora" ou "Fiduciante");

- II. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora").

(Fiduciante e Fiduciária doravante denominados, quando referidos em conjunto, como "Partes" e quando referidos isoladamente como "Parte")

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

- III. GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Gafisa").

CONSIDERANDO QUE:

- (1)** a Incorporadora está desenvolvendo um empreendimento na modalidade de incorporação imobiliária ("Empreendimento Alvo"), nos imóveis abaixo indicados ("Imóveis Iniciais"), situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo:
 - (i) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 ("Imóvel Oscar Freire 1");
 - (ii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 ("Imóvel Oscar Freire 2");

- (iii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 ("Imóvel Oscar Freire 3");
 - (iv) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 ("Imóvel Oscar Freire 4");
 - (v) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 ("Imóvel Oscar Freire 5");
 - (vi) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 ("Imóvel Consolação 1", e, em conjunto com o Imóvel Oscar Freire 1, o Imóvel Oscar Freire 2, o Imóvel Oscar Freire 3, o Imóvel Oscar Freire 4 e o Imóvel Oscar Freire 5, os "Imóveis Iniciais");
 - (vii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 ("Imóvel Consolação 2"); e
 - (viii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 ("Imóvel Consolação 3");
- (2)** para tanto, em 31 de maio de 2022, (i) a Incorporadora emitiu notas promissórias eletronicamente, em forma cartular, não endossável, conforme alteradas ("Notas Promissórias"), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), com datas de vencimento determinadas nos próprios títulos ("Créditos Imobiliários Notas Promissórias"), emitidas com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis Iniciais, Imóvel Consolação 2 e Imóvel Consolação 3, e subscritas pela Securitizadora, conforme alterados e repactuados pelos termos do(s) Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Instrumento de Repactuação ("Créditos Imobiliários Compromisso"); (ii) a Devedora, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora para prever a emissão de 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) notas comerciais ("Notas Comerciais 1ª Emissão") destinadas à aquisição dos Imóveis Iniciais e ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão"); (iii) a Devedora, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o *Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças* ("Instrumento de Repactuação");
- (3)** em 31 de maio de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, conforme aditado em 20 de setembro de 2022, ("Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais"), as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, e, em 06 de junho de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de*

Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI Compromisso" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, as "Escrituras de Emissão de CCI"), a cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Compromisso (em conjunto "CCIs Iniciais");

- (4) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e os Créditos Imobiliários Compromisso, representados pelas respectivas CCIs Iniciais, foram vinculados como lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da sua 2ª (segunda) Emissão ("CRI 1ª Série"), emitidos na forma prevista no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, que foi celebrado, em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI 1ª Série ("Agente Fiduciário"), o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022 e 20 de setembro de 2022, respectivamente ("Termo de Securitização Original" e "Operação de Securitização");
- (5) os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), e, desde modo, o montante remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões reais), será cancelado, com o conseqüente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete) Notas Comerciais 1ª Emissão;
- (6) nesse contexto, a Incorporadora pretende ampliar o desenvolvendo do Empreendimento Alvo mediante a incorporação do imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 ("Novo Imóvel" e, em conjunto com os Imóveis Iniciais, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, os "Imóveis"), também situado no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na matrícula registrada no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (7) para tanto, em 02 de maio de 2023, a Devedora, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora para prever a emissão de 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil) notas comerciais, não conversíveis, representativas de promessa de

pagamento em dinheiro, emitida sob a forma escritural, com garantia real e fidejussória, da Devedora, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, ("Emissão", "Notas Comerciais 2ª Emissão" e "Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão"), para distribuição privada, em série única, destinadas ao pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Novo Imóvel, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3;

- (8)** em razão das características das Notas Comerciais 2ª Emissão, a sua emissão, subscrição e integralização darão origem a créditos imobiliários devidos pela Devedora ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Iniciais, "Créditos Imobiliários"), passíveis de composição de lastro de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021;
- (9)** a Securitizadora emitirá uma cédula de crédito imobiliário integral representativas dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais 2ª Emissão ("CCI Adicional"), mediante aditamento à Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais;
- (10)** sendo assim, a Emissão insere-se no contexto da mesma Operação de Securitização, e resultará na emissão, pela Securitizadora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Securitizadora ("CRI 2ª Série" e, em conjunto com os CRI 1ª Série, "CRI"), aos quais os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, serão vinculados como lastro, na forma prevista no *Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* ("Quarto Aditamento ao Termo de Securitização" e, em conjunto com o Termo de Securitização Original, "Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aprovado pelos Titulares de CRI no âmbito da AGTCRI (conforme definido abaixo);
- (11)** os CRI 2ª Série serão objeto de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), e terão como público-alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- (12)** como parte das garantias à Operação de Securitização, a Fiduciante prometeu ceder fiduciariamente e transferir a integralidade direitos creditórios oriundos de vendas presentes ou futuras das unidades autônomas que irão compor o

Empreendimento Alvo, a ser realizado nos Imóveis, de titularidade da Incorporadora ("Unidades") por meio dos contratos de venda e compra ou promessa de venda e compra ("Promessa de Cessão Fiduciária"), nos termos *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 31 de maio de 2022, devidamente registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo ("6º RTD") sob o nº 1.923.090 em 14 de junho de 2022 ("Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", "Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária" ou "Contrato", que para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto se o contexto de outra forma exigir, deverá ser lido como incluindo seus respectivos aditamentos celebrados de tempos em tempos);

(13) a Promessa de Cessão Fiduciária, bem como as demais Garantias da Operação de Securitização, será compartilhada entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;

(14) sendo assim, em virtude da celebração do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e emissão dos CRI 2ª Série, as Partes desejam celebrar o presente aditamento contratual para aditar o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de modo a ampliar determinadas definições e as obrigações garantidas para que a Promessa de Cessão Fiduciária abarque a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e os CRI 2ª Série, bem como preveja que a atualização monetária deverá considerar a variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, de acordo com os ajustes realizados nos Contratos Lastro;

(15) em atenção à cláusula 7.13 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os titulares dos CRI aprovaram no âmbito da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, realizada em 02 de maio de 2023 ("AGTCRI"): (i) a emissão dos CRI 2ª Série, lastreada pelos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, para viabilizar que a Devedora venha a ampliar o desenvolvimento do Empreendimento Alvo por meio da incorporação do Novo Imóvel e efetuar o pagamento (1) do preço de aquisição do Novo Imóvel, (2) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2 e (3) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3, (ii) a Oferta dos CRI 2ª Série, (iii) a formalização de todos os documentos, contratos e aditamentos para refletir as matérias aprovadas, (iv) o pagamento dos honorários adicionais dos prestadores de serviço com utilização de recursos do Patrimônio Separado, (v) a diminuição do percentual do LTV Máximo e concessão de waivers excepcionando a apresentação do laudo de avaliação dos Imóveis no ano de 2023, (vi) a adição de uma nova garantia real à emissão dos CRI, na forma de alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, bem como o aumento previsto do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado, (vii) a autorização para formalização do aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão para espelhar neste instrumento os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, bem como alterar o Estudo de Viabilidade anexo ao referido instrumento, (viii) a autorização para celebração

dos aditamentos à determinados instrumentos relacionados à emissão dos CRI 1ª Série para formalizar o cancelamento da quantidade remanescente de CRI 1ª Série não colocados no âmbito da Oferta Restrita, em virtude da distribuição parcial, e, conseqüentemente, o cancelamento proporcional do lastro, (ix) a formalização da alteração aos Documentos da Operação que se façam necessários para efetivar as matérias aprovadas, e matérias correlatas;

(16) os termos aqui utilizados com iniciais maiúsculas e não aqui definidos terão os mesmos significados utilizados no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária.

RESOLVEM as Partes aditar o Contrato, por meio da celebração do presente Primeiro Aditamento, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Para efeitos deste Primeiro Aditamento (incluindo o preâmbulo acima), salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária e, subsidiariamente, no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão.

2. AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS DA COMPANHIA E ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

2.1. Este Primeiro Aditamento é celebrado com base nas deliberações **(a)** da AGTCRI, **(b)** na deliberação da Ata de Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 9 de dezembro de 2022, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 652.699/22-4 em 14 de dezembro de 2022, conforme rerratificada em nova Reunião de Sócios, realizada em 19 de abril de 2023, cuja ata será arquivada na JUCESP ("Aprovação Societária da Devedora"), e **(c)** na deliberação da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Gafisa, realizada em 8 de dezembro de 2022, arquivada na JUCESP sob o nº 522/23-5 em 12 de janeiro de 2023, a ser publicada no jornal "Valor Econômico", conforme rerratificada em nova Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19 de abril de 2023, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Valor Econômico" ("Aprovação Societária da Gafisa" e, em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora, as "Aprovações Societárias").

2.2. A Fiduciante deverá enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica digitalizada das Aprovações Societárias devidamente registradas na JUCESP e dos respectivos comprovantes das publicações nos jornais de grande circulação, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de obtenção do referido registro ou da publicação, conforme aplicável.

3. AVERBAÇÃO E REGISTRO

3.1. O presente Primeiro Aditamento deverá ser averbado à margem do registro original no 6º RTD pela Fiduciante e às suas expensas, em até 10 (dez) dias contados da sua respectiva

assinatura. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, de cópia digital do registro em até 5 (cinco) dias contados da obtenção do registro.

3.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.1. e das hipóteses de evento de inadimplemento do Instrumento de Repactuação ou das Notas Comerciais 1ª Emissão e das Notas Comerciais 2ª Emissão, caso a Devedora, ao término do prazo acordado, ainda não tenha apresentado evidência de ter levado este instrumento a registro, poderá a Fiduciária, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Devedora, sendo certo que será considerado um descumprimento de obrigação não pecuniária.

4. DO OBJETO DO ADITAMENTO

4.1. Nos termos dos Considerandos acima, as Partes, de comum acordo, desejam aditar o Contrato de modo a ampliar determinadas definições e as obrigações garantidas para que a Promessa de Cessão Fiduciária abarque a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e os CRI 2ª Série, na forma a seguir:

- (i)** Incorporar o Novo Imóvel à definição de "Imóveis", e por consequência, à definição de "Empreendimento Alvo", "Unidades", "Contratos de Compra e Venda Unidades" e "Direitos Creditórios", que, deste modo, passam a contemplar (a) o Imóvel Oscar Freire 1, (b) o Imóvel Oscar Freire 2, (c) o Imóvel Oscar Freire 3, (d) o Imóvel Oscar Freire 4, (e) o Imóvel Oscar Freire 5, (f) o Imóvel Consolação 1, (g) o Imóvel Consolação 2, (h) o Imóvel Consolação 3 e (i) o Novo Imóvel.
- (ii)** Incorporar as Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Notas Comerciais", que, deste modo, passa a contemplar (a) as Notas Comerciais 1ª Emissão e (b) as Notas Comerciais 2ª Emissão;
- (iii)** Incorporar as Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Contratos Lastro", que, deste modo, passa a contemplar (a) as Notas Promissória, (b) as Notas Comerciais 1ª Emissão, (c) as Notas Comerciais 2ª Emissão, e (d) os Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra;
- (iv)** Incorporar os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Créditos Imobiliários", que, deste modo, passa a contemplar (a) os Créditos Imobiliários Compromissos, conforme condições ajustadas no Instrumento de Repactuação, (b) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, (c) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e (d) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão;
- (v)** Alterar a definição de "Termo de Emissão" para "Termos de Emissão" e, ademais, incorporar nessa definição o Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão,

que, deste modo, passa a contemplar (a) o Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão e (b) o Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão;

- (vi)** Incorporar os CRI 2ª Série à definição de "CRI", que, deste modo, passa a contemplar (a) os CRI 1ª Série e (b) os CRI 2ª Série;
- (vii)** Alterar o termo definido "Operação" para "Operação de Securitização";
- (viii)** Alterar a definição de "Documentos da Operação" conforme segue:

"Documentos da Operação": **(i)** as Notas Comerciais 2ª Emissão e as Notas Comerciais 1ª Emissão; **(ii)** Notas Promissórias emitidas pela Devedora e subscritas pela Securitizadora, que lastreiam os CRI; **(iii)** Compromissos de Venda e Compra dos Imóveis, bem como os instrumentos de cessão dos respectivos créditos imobiliários à Securitizadora relacionados aos CRI; **(iv)** Instrumento de Repactuação dos créditos imobiliários vinculados aos CRI; **(v)** a Escrituras de Emissão de CCI, assim como as demais escrituras para emissão de cédulas de créditos imobiliários representativas de créditos imobiliários lastro dos CRI; **(vi)** Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis que serão objeto de desenvolvimento do Empreendimento Alvo; **(vii)** Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento Alvo ("Unidades Autônomas") e sobre eventual sobejo em caso de excussão das alienações fiduciárias sobre os Imóveis; **(viii)** Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas de emissão da Devedora; **(ix)** Contrato de Distribuição dos CRI 1ª Série e Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série; **(x)** Termo de Securitização; **(xi)** Boletins de Subscrição dos CRI; e **(xii)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, incluindo as atas de Assembleia de Titulares dos CRI.

- (ix)** Ampliar a descrição das Obrigações Garantidas, para adição do valor correspondente a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão no item "(a)" da Cláusula 2.1 e previsão de que a atualização monetária deverá considerar a variação acumulada positiva do IPCA/IBGE no item "(b)" da Cláusula 2.1, que passa a vigorar com a redação transcrita abaixo:

"2.1. Características das Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do art. 66-B da Lei 4.728/65, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(a) Valor Total. R\$ 116.934.000,00 (cento e dezesseis milhões novecentos e trinta e quatro mil reais);

(b) Atualização Monetária. O saldo não amortizado do valor total, mencionado na alínea "a" acima, será corrigido pela variação acumulada

positiva do IPCA/IBGE, conforme previsto nos Contratos Lastro;

(...)”

4. MANDATO

4.1. Em decorrência da alteração na definição das Obrigações Garantidas em virtude da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, as Partes concordam em substituir a procuração constante no Anexo I do Contrato, mediante a outorga, na data de assinatura deste Primeiro Aditamento, de nova procuração, por meio de instrumento particular de mandato, substancialmente na forma do Anexo I do presente Primeiro Aditamento, nos termos da Cláusula 6.1 do Contrato.

5. DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

5.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Contrato, conforme alterado pelo presente Primeiro Aditamento.

5.2. As Partes declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Contrato, conforme alterado pelo presente Primeiro Aditamento, são verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

5.3. As alterações feitas no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro Aditamento.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Tolerância. A tolerância por qualquer das Partes quanto ao inadimplemento, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Primeiro Aditamento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará: (i) a novação ou modificação de quaisquer disposições da Alienação Fiduciária de Quotas, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor; e/ou (ii) o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneça o inadimplemento, atraso ou omissão.

6.1.1 Tolerância Ocorrida Repetidas Vezes. O disposto na Cláusula 6.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

6.2 Sucedores. As obrigações constituídas por este Primeiro Aditamento são extensivas e obrigatórias às Partes e aos seus cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores, a qualquer título.

6.3 Despesas. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente garantia fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de cartório de títulos e documentos e de junta comercial, de quitações fiscais e qualquer tributo devido relativo à garantia.

6.4 Título Executivo Extrajudicial. Este Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do Artigo 784 Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”).

6.5 Execução Específica. As Partes reservam-se no direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Primeiro Aditamento, de acordo com as disposições dos artigos 497 e seguintes, 536 e seguintes e 806 e seguintes, todos do Código de Processo Civil Brasileiro.

6.6 Negócio Complexo. As Partes declaram que o Contrato, conforme aditado por este Primeiro Aditamento, integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, em especial dos Contratos Lastro, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

6.7 Independência das Disposições. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

6.8 Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

7. LEI APLICÁVEL E FORO

7.1. Interpretação. Os termos e condições deste Primeiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

7.2. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento e dos Documentos da Operação, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

8. ASSINATURA ELETRÔNICA

8.1 As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 02 de maio de 2023, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que

será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

8.2 Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de títulos e documentos 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.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo/SP, 02 de maio de 2023.

[RESTANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.]

[SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS.]

(Página de assinaturas "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 02 de maio de 2023, entre a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Canal Companhia de Securitização e a Gafisa S.A.)

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciante

Nome: SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Cargo: DIRETORA

Nome: LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Cargo: DIRETOR

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Nome: NATHALIA MACHADO LOUREIRO
CPF: 104.993.467-93
Cargo: DIRETORA

GAFISA S.A.

Interveniente Anuente

Nome: SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Cargo: DIRETOR

Nome: LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Cargo: DIRETOR

TESTEMUNHAS:

Nome: GABRIEL TAVEIRA GOSUEN
CPF/MF: 405.858.128-02

Nome: FERNANDA REIS DA FONSECA
CPF/MF: 124.284.927-05

(Anexo ao "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 02 de maio de 2023, entre a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Canal Companhia de Securitização e a Gafisa S.A.)

ANEXO I

MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato, a **FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Outorgante"), pela forma solene do presente do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), sua bastante procuradora para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos respectivos atos constitutivos da Outorgante, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, caso ocorra algum evento de vencimento antecipado ou inadimplemento e desde que não tenha havido quitação das Obrigações Garantidas, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o "*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", datado de 31 de maio de 2022, conforme aditado pelo "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", datado de 02 de maio de 2023 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o "Contrato"), com poderes para (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo o Banco Itaú BBA S.A. e eventuais sucessores) necessário à preservação da garantia de cessão fiduciária constituída em seu favor, sob o Contrato, inclusive poderes para (i) registrar o Contrato e para averbar e registrar eventual aditamento acordado entre as partes nos cartórios competentes caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Outorgante, e (ii) (a) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo o Banco Itaú BBA S.A. e eventuais sucessores) para exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista no Contrato; (b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Direitos Creditórios e os valores depositados na conta corrente nº 40194-6, mantida na agência 3100, do Banco Itaú BBA S.A., de titularidade da Fiduciária (no todo ou em parte); (c) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo o Banco Itaú BBA S.A. e eventuais sucessores) para possibilitar o recebimento dos Direitos Creditórios e dos valores depositados na Conta Centralizadora, ou a alienação do direito a tais valores a terceiros; e (d) receber os valores referentes aos Direitos Creditórios e aos valores depositados na Conta Centralizadora para pagamento das Obrigações Garantidas. A presente procuração é outorgada como condição ao Contrato e para

atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o art. 684 do Código Civil e será irrevogável, válida e eficaz até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

(restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Primeiro Aditamento"):

- I. GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Gafisa");
- II. GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.272.306/0001-71, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Gafisa Participações", quando em conjunto com a Gafisa S.A., simplesmente "Fiduciantes"); e
- III. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora").

(Fiduciantes e Fiduciária doravante denominados, quando referidos em conjunto, como "Partes" e quando referidos isoladamente como "Parte")

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

- IV. FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Incorporadora" ou "Devedora").

CONSIDERANDO QUE:

- (1)** a Incorporadora está desenvolvendo um empreendimento na modalidade de incorporação imobiliária ("Empreendimento Alvo"), nos imóveis abaixo indicados ("Imóveis Iniciais"), situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e

caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo:

- (i) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 ("Imóvel Oscar Freire 1");
 - (ii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 ("Imóvel Oscar Freire 2");
 - (iii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 ("Imóvel Oscar Freire 3");
 - (iv) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 ("Imóvel Oscar Freire 4");
 - (v) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 ("Imóvel Oscar Freire 5");
 - (vi) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 ("Imóvel Consolação 1", e, em conjunto com o Imóvel Oscar Freire 1, o Imóvel Oscar Freire 2, o Imóvel Oscar Freire 3, o Imóvel Oscar Freire 4 e o Imóvel Oscar Freire 5, os "Imóveis Iniciais");
 - (vii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 ("Imóvel Consolação 2"); e
 - (viii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 ("Imóvel Consolação 3");
- (2)** para tanto, em 31 de maio de 2022, (i) a Incorporadora emitiu notas promissórias eletronicamente, em forma cartular, não endossável, conforme alteradas ("Notas Promissórias"), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), com datas de vencimento determinadas nos próprios títulos ("Créditos Imobiliários Notas Promissórias"), emitidas com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis Iniciais, Imóvel Consolação 2 e Imóvel Consolação 3, e subscritas pela Securitizadora, conforme alterados e repactuados pelos termos do(s) Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Instrumento de Repactuação ("Créditos Imobiliários Compromisso"); (ii) a Devedora, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora para prever a emissão de 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) notas comerciais ("Notas Comerciais 1ª Emissão") destinadas à aquisição dos Imóveis Iniciais e ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão"); (iii) a Devedora, a Gafisa e a Securitizadora

firmaram o *Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças* ("Instrumento de Repactuação");

- (3) em 31 de maio de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, conforme aditado em 20 de setembro de 2022, ("Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais"), as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, e, em 06 de junho de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI Compromisso" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, as "Escrituras de Emissão de CCI"), a cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Compromisso (em conjunto "CCIs Iniciais");
- (4) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e os Créditos Imobiliários Compromisso, representados pelas respectivas CCIs Iniciais, foram vinculados como lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da sua 2ª (segunda) Emissão ("CRI 1ª Série"), emitidos na forma prevista no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, que foi celebrado, em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI 1ª Série ("Agente Fiduciário"), o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022 e 20 de setembro de 2022, respectivamente ("Termo de Securitização Original" e "Operação de Securitização");
- (5) os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) na sua data de emissão, e, desde modo, o montante remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões reais) na sua data de emissão, será cancelado, com o consequente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete) Notas Comerciais 1ª Emissão;
- (6) nesse contexto, a Incorporadora pretende ampliar o desenvolvendo do Empreendimento Alvo mediante a incorporação do imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 ("Novo Imóvel" e, em conjunto

com os Imóveis Iniciais, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, os "Imóveis"), também situado no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na matrícula registrada no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo;

- (7)** para tanto, em 02 de maio de 2023, a Devedora, a Gafisa e a Securitizadora firmaram o Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora para prever a emissão de 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil) notas comerciais, não conversíveis, representativas de promessa de pagamento em dinheiro, emitida sob a forma escritural, com garantia real e fidejussória, da Devedora, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, ("Emissão", "Notas Comerciais 2ª Emissão" e "Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão"), para distribuição privada, em série única, destinadas ao pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Novo Imóvel, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3;
- (8)** em razão das características das Notas Comerciais 2ª Emissão, a sua emissão, subscrição e integralização deram origem a créditos imobiliários devidos pela Devedora ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Iniciais, "Créditos Imobiliários"), passíveis de composição de lastro de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021;
- (9)** a Securitizadora emitirá uma cédula de crédito imobiliário integral representativas dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais 2ª Emissão ("CCI Adicional"), mediante aditamento à Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais;
- (10)** sendo assim, a Emissão insere-se no contexto da mesma Operação de Securitização, e resultará na emissão, pela Securitizadora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Securitizadora ("CRI 2ª Série" e, em conjunto com os CRI 1ª Série, "CRI"), aos quais os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, serão vinculados como lastro, na forma prevista no *Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* ("Quarto Aditamento ao Termo de Securitização" e, em conjunto com o Termo de Securitização Original, "Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aprovado pelos Titulares de CRI no âmbito da AGTCRI (conforme definido abaixo);

- (11)** os CRI 2ª Série serão objeto de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), e terão como público-alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- (12)** como parte das garantias à Operação de Securitização, as Fiduciantes alienaram fiduciariamente a integralidade das quotas representativas do capital social da Devedora ("Alienação Fiduciária de Quotas" ou "Alienação Fiduciária"), nos termos *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 31 de maio de 2022, devidamente registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo ("6º RTD") sob o nº 1.923.083 em 14 de junho de 2022 ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas" ou "Contrato de Alienação Fiduciária" ou "Contrato", que para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto se o contexto de outra forma exigir, deverá ser lido como incluindo seus respectivos aditamentos celebrados de tempos em tempos);
- (13)** a Alienação Fiduciária de Quotas, bem como as demais Garantias da Operação de Securitização, será compartilhada entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
- (14)** sendo assim, em virtude da celebração do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e emissão dos CRI 2ª Série, as Partes desejam celebrar o presente aditamento contratual para aditar o Contrato de Alienação Fiduciária de modo a ampliar determinadas definições e as obrigações garantidas para que a Alienação Fiduciária abarque a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e os CRI 2ª Série, bem como preveja que a atualização monetária deverá considerar a variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, de acordo com os ajustes realizados nos Contratos Lastro;
- (15)** em atenção à cláusula 7.13 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os titulares dos CRI aprovaram no âmbito da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, realizada em 02 de maio de 2023 ("AGTCRI"): (i) a emissão dos CRI 2ª Série, lastreada pelos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, para viabilizar que a Devedora venha a ampliar o desenvolvimento do Empreendimento Alvo por meio da incorporação do Novo Imóvel e efetuar o pagamento (1) do preço de aquisição do Novo Imóvel, (2) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2 e (3) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3, (ii) a Oferta dos CRI 2ª Série, (iii) a formalização de todos os documentos, contratos e aditamentos para refletir as matérias aprovadas, (iv) o pagamento dos honorários adicionais dos prestadores de serviço com utilização de recursos do Patrimônio Separado, (v) a diminuição do percentual do LTV Máximo e concessão de waivers excepcionando a apresentação do laudo de avaliação dos Imóveis no ano de 2023, (vi) a adição de uma nova garantia real à emissão dos CRI, na forma de alienação fiduciária em

garantia a ser constituída sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, bem como o aumento previsto do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado, (vii) a autorização para formalização do aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão para espelhar neste instrumento os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, bem como alterar o Estudo de Viabilidade anexo ao referido instrumento, (viii) a autorização para celebração dos aditamentos à determinados instrumentos relacionados à emissão dos CRI 1ª Série para formalizar o cancelamento da quantidade remanescente de CRI 1ª Série não colocados no âmbito da Oferta Restrita, em virtude da distribuição parcial, e, conseqüentemente, o cancelamento proporcional do lastro, (ix) a formalização da alteração aos Documentos da Operação que se façam necessários para efetivar as matérias aprovadas, e matérias correlatas;

(16) os termos aqui utilizados com iniciais maiúsculas e não aqui definidos terão os mesmos significados utilizados no Contrato de Alienação Fiduciária.

RESOLVEM as Partes aditar o Contrato, por meio da celebração do presente Primeiro Aditamento, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Para efeitos deste Primeiro Aditamento (incluindo o preâmbulo acima), salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos no Contrato de Alienação Fiduciária e, subsidiariamente, no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão.

2. AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS DA COMPANHIA E ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

2.1. Este Primeiro Aditamento é celebrado com base nas deliberações **(a)** da AGTCRI, **(b)** na deliberação da Ata de Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 9 de dezembro de 2022, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 652.699/22-4 em 14 de dezembro de 2022, conforme rerratificada em nova Reunião de Sócios, realizada em 19 de abril de 2023, cuja ata será arquivada na JUCESP (“Aprovação Societária da Devedora”), e **(c)** na deliberação da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Gafisa, realizada em 8 de dezembro de 2022, arquivada na JUCESP sob o nº 522/23-5 em 12 de janeiro de 2023, a ser publicada no jornal “Valor Econômico”, conforme rerratificada em nova Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19 de abril de 2023, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no jornal “Valor Econômico” (“Aprovação Societária da Gafisa”), e **(d)** na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Gafisa Participações, realizada em 09 de dezembro de 2022, arquivada na JUCESP sob o nº 696.434/22-2 em 22 de dezembro de 2022, a ser publicada no jornal “Valor Econômico”, conforme rerratificada em nova Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 19 de abril de 2023, cuja ata será arquivada na e publicada no jornal “Valor Econômico” (“Aprovação Societária da Gafisa”).

Participações”, e, em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora e a Aprovação Societária da Gafisa, as “Aprovações Societárias”).

2.2. As Fiduciantes deverão enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica digitalizada das Aprovações Societárias devidamente registradas na JUCESP e dos respectivos comprovantes das publicações nos jornais de grande circulação, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de obtenção do referido registro ou da publicação, conforme aplicável.

3. ARQUIVAMENTO E AVERBAÇÃO

3.1. As Fiduciantes se obrigam a:

- (i)** arquivar este Primeiro Aditamento na sede da Incorporadora no prazo de até 05 (cinco) dias a contar desta data;
- (ii)** apresentar à Fiduciária cópia digital da averbação do presente Primeiro Aditamento, à margem do registro original, perante o 6º RTD, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;
- (iii)** celebrar Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social da Incorporadora (“Instrumento de Alteração Contratual”), para fins de complementar a disposição sobre a Alienação Fiduciária de Quotas constante do Parágrafo Quinto, da Cláusula Quinta, do Contrato Social da Incorporadora, em vigor, com a inclusão da informação de que foi celebrado o presente Aditamento, conforme texto transcrito abaixo:

“As Fiduciantes e a Fiduciária celebraram o “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças” em 02 de maio de 2023, com a manutenção da alienação fiduciária da integralidade das quotas representativas do capital social da Sociedade, o qual fica arquivado na sede da Sociedade, devendo seus termos e condições serem observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.”

- (iv)** apresentar à Fiduciária cópia digital do protocolo do pedido de registro do Instrumento de Alteração Contratual perante a Junta Comercial competente, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;
- (v)** apresentar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário cópia digital do Instrumento de Alteração Contratual indicando o seu devido registro perante a junta comercial competente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do protocolo. O descumprimento por parte das Fiduciantes de quaisquer das obrigações aqui previstas, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos

órgãos competentes, as quais deverão ser devidamente comprovada à Securitizadora e ao Agente Fiduciários dos CRI, que sejam sanadas pelas Fiduciantes em prazo hábil para o seu cumprimento, ou em caso de atraso do órgão competente, sujeitará a Incorporadora e a Gafisa aos Eventos de Inadimplemento previstos no Instrumento de Repactuação e no Termo e Emissão, sem prejuízo da obrigação de indenizar prevista neste Contrato ou, ainda, de a Fiduciária fazer valer-se da cláusula mandato descrita na Cláusula 4.1. deste Aditamento.

4. DO OBJETO DO ADITAMENTO

4.1. Nos termos dos Considerandos acima, as Partes, de comum acordo, desejam aditar o Contrato de modo a ampliar determinadas definições e as obrigações garantidas para que a Alienação Fiduciária abarque a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e os CRI 2ª Série, na forma a seguir:

- (i)** Incorporar o Novo Imóvel à definição de "Imóveis", e por consequência, à definição de "Empreendimento Alvo", que, deste modo, passam a contemplar (a) o Imóvel Oscar Freire 1, (b) o Imóvel Oscar Freire 2, (c) o Imóvel Oscar Freire 3, (d) o Imóvel Oscar Freire 4, (e) o Imóvel Oscar Freire 5, (f) o Imóvel Consolação 1, (g) o Imóvel Consolação 2, (h) o Imóvel Consolação 3 e (i) o Novo Imóvel.
- (ii)** Incorporar as Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Notas Comerciais", que, deste modo, passa a contemplar (a) as Notas Comerciais 1ª Emissão e (b) as Notas Comerciais 2ª Emissão;
- (iii)** Incorporar as Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Contratos Lastro", que, deste modo, passa a contemplar (a) as Notas Promissória, (b) as Notas Comerciais 1ª Emissão, (c) as Notas Comerciais 2ª Emissão, (d) os Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra e (e) o Instrumento de Repactuação;
- (iv)** Incorporar os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão à definição de "Créditos Imobiliários", que, deste modo, passa a contemplar (a) os Créditos Imobiliários Compromissos, conforme condições ajustadas no Instrumento de Repactuação, (b) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, (c) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e (d) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão;
- (v)** Incorporar os CRI 2ª Série à definição de "CRI", que, deste modo, passa a contemplar (a) os CRI 1ª Série e (b) os CRI 2ª Série;
- (vi)** Alterar o termo definido "Operação" para "Operação de Securitização";
- (vii)** Alterar a definição de "Documentos da Operação" conforme segue:

"Documentos da Operação": **(i)** as Notas Comerciais 2ª Emissão e as Notas Comerciais 1ª Emissão; **(ii)** Notas Promissórias emitidas pela Devedora e

subscritas pela Securitizadora, que latreiam os CRI; **(iii)** Compromissos de Venda e Compra dos Imóveis, bem como os instrumentos de cessão dos respectivos créditos imobiliários à Securitizadora relacionados aos CRI; **(iv)** Instrumento de Repactuação dos créditos imobiliários vinculados aos CRI; **(v)** a Escrituras de Emissão de CCI, assim como as demais escrituras para emissão de cédulas de créditos imobiliários representativas de créditos imobiliários lastro dos CRI; **(vi)** Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis que serão objeto de desenvolvimento do Empreendimento Alvo; **(vii)** Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento Alvo ("Unidades Autônomas") e sobre eventual sobejo em caso de excussão das alienações fiduciárias sobre os Imóveis; **(viii)** Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas de emissão da Devedora; **(ix)** Contrato de Distribuição dos CRI 1ª Série e Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série; **(x)** Termo de Securitização; **(xi)** Boletins de Subscrição dos CRI; e **(xii)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, incluindo as atas de Assembleia de Titulares dos CRI.

- (viii)** Incluir o item (xvi) na Cláusula 1.7, que passa a vigorar com a redação transcrita abaixo:

"1.7. Deliberações da Incorporadora. As Fiduciantes exercerão plenamente o direito de voto na qualidade de sócias da Incorporadora enquanto a integralidade das Obrigações Garantidas pecuniárias estiver adimplida. Todavia, em razão da presente garantia fiduciária, as Partes estabelecem que as seguintes matérias relativas à Incorporadora dependerão de prévia e expressa aprovação da Fiduciária:

(...)

(xvi) qualquer forma de endividamento, com exceção da contratação de plano empresário para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, nos termos previstos no item (I) da Cláusula 6.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, desde que realizada a substituição de garantias prevista no item 4.10.2 e respectivos subitens do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão;"

- (ix)** Ampliar a descrição das Obrigações Garantidas, para adição do valor correspondente a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão no item "(a)" da Cláusula 2.1 e previsão de que a atualização monetária deverá considerar a variação acumulada positiva do IPCA/IBGE no item "(b)" da Cláusula 2.1, que passa a vigorar com a redação transcrita abaixo:

"2.1. Características das Obrigações Garantidas. As Obrigações Garantidas da Incorporadora têm as características descritas nos respectivos Contratos

Lastro, e para fins de cumprimento do artigo 1.362 do Código Civil, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas da Incorporadora têm os seguintes termos e condições:

(a) Valor Total. R\$ 116.934.000,00 (cento e dezesseis milhões novecentos e trinta e quatro mil reais);

(b) Atualização Monetária. O saldo não amortizado do valor total, mencionado na alínea "a" acima, será corrigido pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, conforme previsto nos Contratos Lastro;

(...)"

4. MANDATO

4.1. Em decorrência da alteração na definição das Obrigações Garantidas em virtude da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, as Partes concordam em substituir a procuração constante no Anexo I do Contrato, mediante a outorga, na data de assinatura deste Primeiro Aditamento, de nova procuração substancialmente na forma do Anexo I do presente Primeiro Aditamento, nos termos da Cláusula 1.5.1 do Contrato.

5. DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

5.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Contrato, conforme alterado pelo presente Primeiro Aditamento.

5.2. As Partes declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Contrato, conforme alterado pelo presente Primeiro Aditamento, são verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

5.3. As alterações feitas no Contrato de Alienação Fiduciária por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro Aditamento.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Tolerância. A tolerância por qualquer das Partes quanto ao inadimplemento, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Primeiro Aditamento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará: (i) a novação ou modificação de quaisquer disposições da Alienação Fiduciária de Quotas, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor; e/ou (ii) o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneça o inadimplemento, atraso ou omissão.

6.1.1 Tolerância Ocorrida Repetidas Vezes. O disposto na Cláusula 6.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

6.2 Sucessores. As obrigações constituídas por este Primeiro Aditamento são extensivas e obrigatórias às Partes e aos seus cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores, a qualquer título.

6.3 Despesas. As Fiduciárias respondem por todas as despesas decorrentes da presente garantia fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de cartório de títulos e documentos e de junta comercial, de quitações fiscais e qualquer tributo devido relativo à garantia.

6.4 Título Executivo Extrajudicial. Este Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do Artigo 784 Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

6.5 Execução Específica. As Partes reservam-se no direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Primeiro Aditamento, de acordo com as disposições dos artigos 497 e seguintes, 536 e seguintes e 806 e seguintes, todos do Código de Processo Civil Brasileiro.

6.6 Negócio Complexo. As Partes declaram que o Contrato, conforme aditado por este Primeiro Aditamento, integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, em especial dos Contratos Lastro, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

6.7 Independência das Disposições. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

6.8 Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

7. LEI APLICÁVEL E FORO

7.1. Interpretação. Os termos e condições deste Primeiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

7.2. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento e dos Documentos da Operação, renunciando-se expressamente a qualquer

outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

8. ASSINATURA ELETRÔNICA

8.1 As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 02 de maio de 2023, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

8.2 Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de títulos e documentos 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.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo/SP, 02 de maio de 2023.

[REstante da página deixado intencionalmente em branco.]
[SEGUem páginas de assinaturas.]

(Página de assinaturas "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 02 de maio de 2023, entre a Gafisa S.A., a Gafisa 80 Participações S.A., a Canal Companhia de Securitização e a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

GAFISA S.A.
Fiduciante

Nome: SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Cargo: DIRETOR

Nome: LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Cargo: DIRETOR

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.
Fiduciante

Nome: SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Cargo: DIRETOR

Nome: LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Cargo: DIRETOR

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora

Nome: NATHALIA MACHADO LOUREIRO
CPF: 104.993.467-93
Cargo: DIRETORA

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Interveniente Anuente

Nome: SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Cargo: DIRETORA

Nome: LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Cargo: DIRETOR

TESTEMUNHAS:

Nome: GABRIEL TAVEIRA GOSUEN
CPF/MF: 405.858.128-02

Nome: FERNANDA REIS DA FONSECA
CPF/MF: 124.284.927-05

(Anexo ao "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 02 de maio de 2023, entre a Gafisa S.A., a Gafisa 80 Participações S.A., a Canal Companhia de Securitização e a Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

ANEXO I

MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato,

GAFISA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, e **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (Em conjunto, "Outorgantes");

neste ato nomeiam e constituem como seu procurador,

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgado"); ou qualquer outro que venha a sucedê-lo ou substituí-lo na qualidade de credor fiduciário das Obrigações Garantidas; a quem confere amplos e específicos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes exclusivamente ao exercício dos direitos previstos no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, datado de 31 de maio de 2022, conforme aditado pelo *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, datado de 02 de maio de 2023 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), celebrado entre as Outorgantes e o Outorgado, com a anuência de **FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.706.884/0001-81 ("Incorporadora"), incluindo, mas não se limitando a:

- (a) vender, ceder, alienar, dispor e transferir as Quotas, no todo ou em parte;
- (b) receber quaisquer Rendimentos das Quotas e os recursos provenientes da venda, cessão ou transferência das Quotas, aplicando-os no pagamento das Obrigações Garantidas da Incorporadora inadimplente, observado o disposto nos itens 5.4. e 5.5

do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e das despesas e dos tributos incorridos em virtude do exercício dos direitos do Outorgado e devolvendo às Outorgantes o que eventualmente sobejar;

- (c) celebrar os respectivos contratos de alienação, termos de transferência e quaisquer outros documentos e instrumentos, que possam ser necessários para o fim de formalizar a venda, alienação, cessão ou transferência, de forma privada ou amigável ou por qualquer outro meio, das Quotas, no todo ou em parte, a terceiros, transferindo titularidade, outorgando e recebendo as respectivas quitações e firmando recibos;
- (d) cobrar e executar quaisquer Quotas, podendo para tanto tomar todas e quaisquer medidas, inclusive judicialmente por meio de procuradores nomeados com os poderes da cláusula *ad judicia*, receber e reter valores, firmar documentos, notificações e instrumentos, transferir posse e domínio, dar e receber quitação, aditar, novar, modificar, rescindir, prorrogar, renovar, renunciar, transigir, conceder, admitir, efetuar registros, constituir em mora, endossar, entregar, protestar e, por qualquer forma, formalizar quaisquer direitos, cobrando documentos ou instrumentos, e nomear procuradores para a tomada de quaisquer medidas judiciais ou administrativas, perante qualquer autoridade ou instância, nos termos em que o Outorgado venha a julgar apropriados para a consecução do objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e
- (e) requerer todas e quaisquer aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para efetuar a execução, excussão ou a venda pública ou privada ou a transferência das Quotas a terceiros.

Os termos utilizados no presente instrumento com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

Essa procuração é outorgada em razão do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e como um meio para o cumprimento das obrigações nele previstas **na hipótese exclusiva de descumprimento, por parte da Incorporadora e Outorgantes, das Obrigações Garantidas nos termos da Operação de Securitização**, e deverá ser irrevogável, válida e exequível até o término do Contrato.

Os poderes outorgados pelo presente instrumento são adicionais em relação aos poderes outorgados pelas Outorgantes ao Outorgado nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou de qualquer outro documento e não cancelam nem revogam nenhum de referidos poderes.

O Outorgado ora nomeado pelo presente instrumento está autorizado a substabelecer, no todo ou em parte, os poderes aqui outorgados somente para eventual cessionário dos direitos e obrigações do Outorgado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretratável, conforme previsto no Artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração será válida pelo prazo de um ano, automaticamente prorrogável por iguais períodos de 1 (um) ano, ou até o cumprimento e liberação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

A presente procuração foi assinada pelas Outorgantes em São Paulo, SP, em [•] de [•] de 2023.

GAFISA S.A.

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª EMISSÃO DE NOTAS
COMERCIAIS DA FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Pelo presente Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais ("Primeiro Aditamento"), as partes abaixo qualificadas,

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente" ou "Incorporadora");

Ainda, na qualidade de avalista,

GAFISA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Garantidora");

Por fim, na qualidade de credora do presente instrumento,

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Credora");

A Emitente, a Garantidora e a Securitizadora em conjunto, "Partes", e, individual e indistintamente, "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

- a)** a Emitente está desenvolvendo um empreendimento na modalidade de incorporação imobiliária ("Empreendimento Alvo"), nos imóveis abaixo indicados ("Imóveis Iniciais"), situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo:
- (i)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 ("Imóvel Oscar Freire 1");
 - (ii)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 ("Imóvel Oscar Freire 2");
 - (iii)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 ("Imóvel Oscar Freire 3");
 - (iv)** imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 ("Imóvel Oscar Freire 4");

- (v) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 ("Imóvel Oscar Freire 5");
- (vi) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 ("Imóvel Consolação 1" e, em conjunto com o Imóvel Oscar Freire 1, o Imóvel Oscar Freire 2, o Imóvel Oscar Freire 3, o Imóvel Oscar Freire 4 e o Imóvel Oscar Freire 5, os "Imóveis Iniciais");
- (vii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 ("Imóvel Consolação 2");
- (viii) imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 ("Imóvel Consolação 3");
- b) para tanto, em 31 de maio de 2022, (i) a Incorporadora emitiu notas promissórias eletronicamente, em forma cartular, não endossável, conforme alteradas ("Notas Promissórias"), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), com datas de vencimento determinadas nos próprios títulos ("Créditos Imobiliários Notas Promissórias"), emitidas com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis Iniciais, Imóvel Consolação 2 e Imóvel Consolação 3, e subscritas pela Securitizadora, conforme alterados e repactuados pelos termos do(s) Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização, nos termos do Instrumento de Repactuação ("Créditos Imobiliários Compromisso")); (ii) a Incorporadora, a Garantidora e a Securitizadora firmaram o *"Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda."* para prever a emissão de 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) notas comerciais ("Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão" ou "Termo de Emissão"; e "Notas Comerciais 1ª Emissão" ou "Notas Comerciais", respectivamente) destinadas ao desenvolvimento dos Empreendimento Alvo ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão"); e (iii) a Incorporadora, a Garantidora e a Securitizadora firmaram o Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avencas ("Instrumento de Repactuação");
- c) em 31 de maio de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural"*, conforme aditado em 20 de setembro de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais"), as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, e, em 06 de junho de 2022 a Securitizadora emitiu, por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI Compromisso" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, as "Escrituras de Emissão de CCI"), a cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Compromisso (em conjunto "CCIs Iniciais");
- d) os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão e os Créditos Imobiliários Compromisso, representados pelas respectivas CCIs Iniciais, foram vinculados como lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da sua 2ª (segunda) Emissão ("CRI 1ª Série"), emitidos na forma prevista

no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização", que foi celebrado, em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), o qual foi aditado pelo seu primeiro, segundo e terceiro aditamento em 02 de junho de 2022, 06 de junho de 2022, e 20 de setembro de 2022, respectivamente ("Termo de Securitização Original" e "Operação de Securitização");

- e) os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), e, desde modo, o montante remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões reais), será cancelado, com o conseqüente (i) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (ii) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Emissão;
- f) a Emitente pretende ampliar o desenvolvendo do Empreendimento Alvo mediante a incorporação do imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 ("Novo Imóvel" e, em conjunto com os Imóveis Iniciais, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, os "Imóveis") , também situado no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueira César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na matrícula registrada no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo;
- g) para tanto, em 02 de maio de 2023, a Emitente, a Garantidora e a Securitizadora firmaram o "Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda." para prever a emissão de 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil) notas comerciais, não conversíveis, representativas de promessa de pagamento em dinheiro, emitidas sob a forma escritural, com garantia real e fidejussória, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, ("Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão", "Notas Comerciais 2ª Emissão" e "Lei nº 14.195/21"), para distribuição privada, em série única, destinadas ao pagamento de custos e despesas futuras relacionadas (i) à aquisição do Novo Imóvel, que será integrado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo; (ii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2; (iii) ao pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3;
- h) em razão das características das Notas Comerciais 2ª Emissão, a sua emissão, subscrição e integralização deram origem a créditos imobiliários devidos pela Emitente, passíveis de composição de lastro de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22"), e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60") ("Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão");
- i) a Securitizadora emitiu uma cédula de crédito imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão devidos pela Emitente em razão das Notas Comerciais 2ª Emissão ("CCI Adicional"), mediante aditamento à Escritura de Emissão

de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais;

- j)** sendo assim, no contexto da mesma Operação de Securitização, a Securitizadora emitirá os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Série da 2ª (segunda) Emissão da Securitizadora ("Emissão"; "CRI 2ª Série" e, em conjunto com os CRI 1ª Série, "CRI"), aos quais os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, serão vinculados como lastro, na forma prevista no "*Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*" ("Quarto Aditamento ao Termo de Securitização" e, em conjunto com o Termo de Securitização Original, "Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aprovado pelos Titulares de CRI no âmbito da AGTCRI (conforme termos definidos abaixo);
- k)** os CRI 2ª Série serão objeto de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta dos CRI 2ª Série"), e terão como público-alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- l)** as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização) da Operação de Securitização serão compartilhadas entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
- m)** adicionalmente, também foi pactuada alteração nas Garantias da Operação de Securitização, que passarão a incluir (i) a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, a ser constituída após a lavratura das respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Incorporadora; (ii) em virtude da Emissão dos CRI 2ª Série, aumento do valor das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização) pela Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais, pela Alienação Fiduciária das Quotas e pela Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser formalizado mediante a celebração de aditamentos aos instrumentos contratuais correspondentes; (iii) aumento do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado;
- n)** para fins de celebração do presente instrumento e demais Documentos da Operação necessários, os Titulares dos CRIs aprovaram no âmbito da Assembleia Geral de Titulares de CRI da 1ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora ("Titulares de CRI"), realizada em 02 de maio de 2023 ("AGTCRI"): (i) a emissão dos CRI 2ª Série, lastreada pelos Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, representados pela CCI Adicional, oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão, para viabilizar que a Devedora venha a ampliar o desenvolvimento do Empreendimento Alvo por meio da incorporação do Novo Imóvel e efetuar o pagamento (1) do preço de aquisição do Novo Imóvel, (2) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2 e (3) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3, (ii) a Oferta dos CRI 2ª Série, (iii) a formalização de todos os documentos, contratos e aditamentos para refletir as matérias aprovadas, (iv) o pagamento dos honorários adicionais dos prestadores de serviço com utilização de recursos do Patrimônio Separado, (v) a diminuição do percentual do LTV Máximo e concessão de waivers excepcionando a apresentação do laudo de avaliação dos Imóveis no ano de 2023, (vi) a

adição de uma nova garantia real à emissão dos CRI, na forma de alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, bem como o aumento previsto do valor do Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado, (vii) a autorização para formalização do aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão para espelhar neste instrumento os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, bem como alterar o Estudo de Viabilidade anexo ao referido instrumento, (viii) a autorização para celebração dos aditamentos à determinados instrumentos relacionados à emissão dos CRI 1ª Série para formalizar o cancelamento do quantidade de CRI 1ª Série não colocados no âmbito da Oferta Restrita, em virtude da distribuição parcial, e, conseqüentemente, o cancelamento proporcional do lastro, (ix) a formalização da alteração aos Documentos da Operação que se façam necessários para efetivar as matérias aprovadas, e matérias correlatas;

- o) conforme aprovado na AGTCRI, as Partes desejam celebrar o presente aditamento para espelhar os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, uma vez que estes serão emitidos no âmbito da mesma emissão dos CRI 1ª Série, com compartilhamento do Patrimônio Separado e de Garantias, bem como atualizar o Estudo de Viabilidade e o Cronograma de Construção e Liberação de Recursos, incluindo, mas não se limitando, (1) a inclusão dos ajustes nas Garantias, para compartilhamento e inclusão das novas Garantias, (2) a inclusão de um evento de *cross default* de modo que qualquer Evento de Inadimplemento no âmbito das Notas Comerciais 2ª Emissão e/ou do Instrumento de Repactuação que servem de lastro para os CRI 2ª Série seja considerado um Evento de Inadimplemento no âmbito das Notas Comerciais 1ª Emissão, e vice-versa, (3) a alteração dos Eventos de Inadimplemento previstos nos itens "l" e "n" da Cláusula 6.1 para que a redação ali prevista passe a abarcar, além das Notas Comerciais 1ª Emissão, também as demais notas comerciais que servem de lastro para a emissão dos CRI e, adicionalmente, a exclusão da exceção prevista no item "l" que permitia a "contratação de financiamento cujos recursos captados fossem destinados exclusivamente para a execução das obras do Empreendimento Alvo", sendo que, em função dessa exclusão, qualquer aumento de endividamento na Incorporadora, sem considerar a dívida consubstanciada nessas Notas Comerciais 1ª Emissão e 2ª Emissão, dependerá da prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI, sob pena de incorrer em um Evento de Inadimplemento; (4) alteração da Cláusulas 3.5.2 e 3.5.4 para prever que a contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais junto a outros Investidores depende de prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI, para fins de harmonizar a redação dessas cláusulas com a alteração do Evento de Vencimento Antecipado previsto no item "l", bem como refletir na Cláusula 2.4.2 certas alterações no procedimento/deliberação sobre a concessão de novos recursos para eventual novo financiamento de forma idêntica àquelas condições negociadas na Cláusula 3.5.4 do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão; (5) a inclusão de dois novos Eventos de Inadimplemento, que podem desencadear a Opção de Venda por Inadimplemento, na Cláusula 6.1, quais sejam: (a) "caso ocorra o descasamento entre a curva física e a curva financeira da construção do Empreendimento Alvo, aferida com base no Cronograma de Construção e Liberação de Recursos constante de anexo ao instrumento, em percentual superior a 10% (dez por cento)"; (b) "caso ocorra um atraso superior a 6 (seis) meses na construção do Empreendimento Alvo em relação aos prazos estabelecidos no Cronograma de Construção e Liberação de Recursos constante de anexo ao instrumento"; "; (c) "caso a Incorporadora descumpra a obrigação prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais

2ª Emissão de aumentar o seu capital social para a aquisição dos terrenos referente ao Imóvel Consolação 2, Imóvel Consolação 3 e Novo Imóvel, em proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de cada terreno, acrescido dos custos de cartório e impostos incidentes sobre cada aquisição, totalizando o montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), eventos que deverão ocorrer até a data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, de forma proporcional ao valor de cada terreno, a ser comprovado por meio do envio pela Incorporadora à Securitizadora dos seguintes documentos: (i) apresentação, em até 2 (dois) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Emissão, da Ata de Reunião de Sócios aprovando o aumento de capital no montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); e (iii) apresentação, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, do instrumento de Alteração do Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial competente, atestando a subscrição e integralização da respectiva parcela do aumento do seu capital social, de forma proporcional ao valor de cada terreno"; e (d) "caso a Incorporadora realize qualquer redução do seu capital social, seja antes ou depois dos aumentos do capital social previstos no item imediatamente anterior"; (6) a alteração do LTV Máximo; (7) atualização da redação dos "Documentos da Operação", e demais termos definidos, conforme seja aplicável; (8) substituição dos anexos referentes ao Estudo de Viabilidade e ao Cronograma de Construção e Liberação de Recursos; (9) o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Instrumento de Repactuação; (10) a alteração da Cláusula 4.2.1 de atualização monetária para que seja considerada, no âmbito da atualização mensal, a variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, conforme fórmula de cálculo prevista no instrumento, sendo que em tal fórmula "C" passará a ser o fator da variação acumulada positiva do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado de acordo com forma de cálculo prevista no instrumento, e todas as demais matérias e ajustes correlatos;

- p)** a Garantidora comparece neste instrumento na condição de avalista, considerando o Aval outorgado na forma do Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão;
- q)** as Partes têm ciência de que Operação de Securitização integra uma "operação estruturada", razão pela qual deverá sempre ser interpretada por meio da leitura conjunta dos Documentos da Operação, conforme abaixo definido; e
- r)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento e demais Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Primeiro Aditamento, em observância às seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão e, subsidiariamente, no Termo de Securitização, conforme aditado a qualquer tempo.

1.2. A menos que o contexto exija de outra forma, este Primeiro Aditamento deve ser interpretado conforme a Termo de Securitização, conforme aditado a qualquer tempo, é interpretado.

CLÁUSULA II – AUTORIZAÇÕES E REQUISITOS

2.1. O presente Primeiro Aditamento é firmado em conformidade com (i) a AGTCRI; (ii) o Contrato Social da Emitente, e a Ata de Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 9 de dezembro de 2022, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 652.699/22-4 em 14 de dezembro de 2022, conforme rerratificada em nova Reunião de Sócios, realizada em 19 de abril de 2023, cuja ata será arquivada na JUCESP; e (iii) o Estatuto Social da Garantidora, e a Ata de Reunião do Conselho de Administração da Garantidora, realizada em 8 de dezembro de 2022, arquivada na JUCESP sob o nº 522/23-5 em 02 de janeiro de 2023, a ser publicada no jornal “Valor Econômico”, conforme rerratificada em nova Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19 de abril de 2023, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no jornal “Valor Econômico”.

2.2. As atas das aprovações societárias da Emitente e da Garantidora serão devidamente arquivadas na JUCESP. Fica estabelecido que as respectivas cópias eletrônicas (pdf) contendo a chancela digital da JUCESP deverão ser encaminhadas para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo arquivamento.

2.3. A Emitente deverá, às suas expensas, realizar o protocolo para registro do presente Primeiro Aditamento perante o Cartório de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP, no prazo de até 10 (dez) dias contados da presente data.

CLÁUSULA III – DAS ALTERAÇÕES AO TERMO DE EMISSÃO

3.1. Em função da alteração dos marcos legais relacionados aos CRI, as Partes desejam excluir as referências à (i) Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, revogada, e substituí-la, em conjunto, pela Lei 14.430/22 e pela Resolução CVM nº 60, no que forem aplicáveis; e (ii) Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, revogada, e substituí-la pela Lei 14.430/22.

3.2. Conforme explicado nos Considerandos, as Partes desejam implementar as seguintes alterações no Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão:

3.2.1. Incorporar o Novo Imóvel à definição de “Imóveis”, e por consequência, à definição de “Empreendimento Alvo”, que, deste modo, passam a contemplar (a) o Imóvel Oscar Freire 1, (b) o Imóvel Oscar Freire 2, (c) o Imóvel Oscar Freire 3, (d) o Imóvel Oscar Freire 4, (e) o Imóvel Oscar Freire 5, (f) o Imóvel Consolação 1, (g) o Imóvel Consolação 2, (h) o Imóvel Consolação 3 e (i) o Novo Imóvel.

3.2.2. Considerando a distribuição parcial dos CRI 1ª Série, as Partes desejam cancelar 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais 1ª Emissão, que perfazem o valor de R\$ 1.597.000,00 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil reais) na Data de Emissão, de modo que o Valor Total da Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão passará a ser de R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil reais) e a quantidade de Notas Comerciais 1ª Emissão passará a ser de 19.569.000 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil), sendo que, em função disso, as

redações das Cláusulas 3.3 e 4.1.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais 1ª Emissão passam a vigorar com as redações transcritas abaixo:

"CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

(...)

(b) Valor Total da Emissão

3.3. O valor total da Emissão é de R\$ 21.166.000,00 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo que, em virtude da distribuição parcial dos CRI 1ª Série no âmbito da oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais, perfazendo o valor de R\$ 1.597.000,00 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil reais) na Data de Emissão, foram canceladas, e, deste modo o valor total da Emissão passou a ser de R\$ 19.569.000,00 (dezenove milhões quinhentos e sessenta e nove mil reais) ("Valor Total da Emissão").

(...)"

"CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. Características Básicas

(...)

*4.1.6. **Quantidade:** Foram emitidas 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) Notas Comerciais no âmbito deste Termo de Emissão, totalizando R\$ 21.166.000,00 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil reais) na Data de Emissão, em série única, sendo que, em virtude da distribuição parcial dos CRI 1ª Série no âmbito da oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas Comerciais foram canceladas, e, deste modo a quantidade de Notas Comerciais passou a ser de 19.569.000 (dezenove milhões quinhentas e sessenta e nove mil)."*

3.2.3. As Partes desejam implementar as mesmas alterações negociadas no âmbito da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão nas Cláusulas 3.5.2., 3.5.4 e 4.4.2.5, que passam a vigor conforme redação transcrita abaixo:

"3.5.2. A Emitente e a Garantidora declaram que, excetuados os recursos obtidos na presente Operação de Securitização com emissão dos CRI, os Imóveis e o Empreendimento Alvo não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de outra operação de financiamento. Adicionalmente, a Emitente e a Garantidora poderão contratar operações de financiamento com o objetivo único de captar recursos que venham a ser necessários para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, desde que limitado aos montantes remanescentes que não estejam sendo financiados pela presente Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, desde que mediante prévia aprovação da

Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI.”

“3.5.4. Caso a Emitente e/ou a Garantidora pretendam contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais, deverão indicar sua intenção à Securitizadora, para que esta convoque os titulares dos CRI para deliberar em assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da solicitação, e decidir a respeito da concessão de novos recursos para o financiamento em questão, bem como a respeito dos termos e condições aplicáveis, que devem ser iguais ou melhores que as condições ofertadas por outros interessados. Caso os titulares dos CRI à época deliberem por não realizar a nova operação de financiamento, a Emitente e a Garantidora poderão contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais junto a outros investidores, observados os termos do item 3.5.3, acima, desde que mediante prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI.”

“4.4.2.5. Caso os recursos indicados no item 4.4.2.1, acima, não sejam suficientes para o pagamento das obrigações mensais devidas no âmbito dos CRI, conforme Ordem de Alocação de Recursos, prevista no item 9.8 do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, neste caso, utilizar os 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios, que seriam liberados à Emitente, para o pagamento de referidas obrigações. Ainda, caso a utilização de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios não seja suficiente para o pagamento das obrigações mensais devidas no âmbito dos CRI, a Emitente deverá, com recursos próprios, realizar os pagamentos previstos no cronograma de pagamentos das Notas Comerciais e dos demais créditos imobiliários que lastreiam os CRI, de acordo com a Ordem de Alocação de Recursos prevista no item 9.8 do Termo de Securitização, sendo que, neste caso, a Securitizadora deverá informar a Emitente do valor faltante para o pagamento de referidas obrigações, com prazo de antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data de pagamento dos CRI, ficando a Emitente obrigada a fazer a transferência do valor devido para a Conta Centralizadora.”

3.2.4. As Partes desejam complementar a lista dos documentos que compõem a definição de “Documentos da Operação” para incluir aqueles celebrados por ocasião da emissão das Notas Comerciais 2ª Série e dos CRI 2ª Série, de forma que a Cláusula 3.6.1.1. passa a vigor conforme redação transcrita abaixo:

*“3.6.1.1 A Operação de Securitização é composta pelos seguintes instrumentos, sem prejuízo de eventuais aditamentos e/ou novos instrumentos que venham a integrá-la: **(i)** as presentes Notas Comerciais 1ª Emissão e as Notas Comerciais 2ª Emissão; **(ii)** as Notas Promissórias emitidas pela Emitente e subscritas pela Securitizadora, que lastreiam os CRI; **(iii)** Compromissos de Venda e Compra dos Imóveis, bem como os instrumentos de cessão dos respectivos créditos imobiliários à Securitizadora relacionados aos CRI; **(iv)** Instrumento de Repactuação dos créditos imobiliários vinculados aos CRI (“Instrumento de Repactuação”); **(v)** as Escrituras de Emissão de CCI, assim como as demais escrituras para emissão de cédulas de créditos imobiliários representativas de créditos imobiliários lastro dos CRI; **(vi)** Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis que serão objeto de desenvolvimento do*

Empreendimento Alvo; (vii) Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento Alvo ("Unidades Autônomas") e sobre eventual sobejo em caso de excussão das alienações fiduciárias sobre os Imóveis; (viii) Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas de emissão da Emitente; (ix) Contrato de Distribuição dos CRI 1ª Série e Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série; (x) Termo de Securitização; (xi) Boletins de Subscrição dos CRI; (xii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, incluindo as atas de Assembleia de Titulares dos CRI ("Documentos da Operação") quando mencionados em conjunto)."

3.2.5. Considerando a alteração da forma de cálculo da atualização monetária, as Partes desejam alterar a Cláusula 4.2.1 para que seja considerada, no âmbito da atualização mensal, a variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, de forma que as Cláusulas 4.2.1 passa a vigorar conforme redação transcrita abaixo:

"4.2.1. As Notas Comerciais terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, em periodicidade mensal, pela variação acumulada positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), desde a primeira data de integralização dos CRI até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que o produto da atualização monetária das Notas Comerciais será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (respectivamente, "Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos, considerando o ano com base em 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, segundo a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais na primeira data de integralização dos CRI ou na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Notas Comerciais, sendo " n " um número inteiro.

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da Atualização Monetária, divulgado no mês anterior ao da data de Atualização Monetária;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior ao mês " k ";

dcp = número de dias entre a primeira data de integralização dos CRI ou última Data de Aniversário, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo " dcp " um número inteiro; e

dct = número de dias entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Notas Comerciais, exclusive, sendo " dct " um número inteiro. Para o primeiro período de capitalização, considerar que a primeira data de aniversário será 17 de maio de 2022.

Sendo que:

1. o número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
2. a aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
3. considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 17 de cada mês;
4. o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
5. 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."

3.2.6. Considerando o compartilhamento das Garantias entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, as Partes desejam refletir os ajustes na estrutura das Garantias que foram e/ou serão constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantias, incluindo também as novas Garantias pactuadas, de forma que as Cláusulas 4.10.1. e 4.10.2 passam a vigorar conforme redações transcritas abaixo:

"4.10. Garantias

4.10.1. Para garantir o fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, foram ou serão constituídas, conforme aplicável, em favor da Securitizadora:

(i) a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, a ser constituída, para cada imóvel, nos termos de Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, substancialmente na forma do modelo constante de anexo ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão, a ser(em) celebrado(s) entre a Emitente e a Securitizadora na data de pagamento do preço de aquisição do respectivo imóvel, pela Securitizadora, e conseqüente lavratura das respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Incorporadora ("Instrumento(s) de Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais") ("Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais");

(ii) a alienação fiduciária sobre (a) o Imóvel Oscar Freire 1, Imóvel Oscar Freire 2, Imóvel Oscar Freire 3, Imóvel Oscar Freire 4, Imóvel Oscar Freire 5 e (b) Imóvel Consolação 1, constituída nos termos dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrados em 9 de junho de 2022 e 22 de setembro de 2022, entre a Emitente e a Securitizadora, conforme aditados pelos Primeiros Aditamentos aos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a serem celebrados entre a Emitente e a Securitizadora ("Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais" e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária Adicionais, "Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis") ("Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais, "Alienação Fiduciária dos Imóveis");

(iii) a promessa de cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos contratos de venda e compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido, com terceiros adquirentes, o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos contratos de venda e compra, assim como sobre eventual sobejo da excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis ("Direitos Creditórios"), nos termos do Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Emitente e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Garantidora, em 31 de maio de 2022 ("Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Original"), conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Garantidora ("Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", e, em conjunto com o Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Original, "Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios") ("Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");

(iv) a alienação e transferência da propriedade fiduciária da totalidade das quotas detidas pela Garantidora no capital social da Emitente, nos termos do

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia em Outras Avenças, celebrado entre a Garantidora, a Gafisa 80 Participações S.A. e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Emitente, em 31 de maio de 2022 ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas Original"), conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, a ser celebrado entre a Garantidora, a Gafisa 80 Participações S.A. e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Emitente ("Primeiro Aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas", e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas Original, "Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas") ("Alienação Fiduciária de Quotas");

(v) pela Garantidora que assina o presente título, obrigando-se solidariamente com a Emitente, como principais pagadora de todas as obrigações da Emitente decorrentes deste Termo de Emissão ("Aval");

(vi) o fundo de despesas da Operação de Securitização, nos termos do item 4.10.4. abaixo ("Fundo de Despesas");

(vii) o fundo de reserva da Operação de Securitização, nos termos do item 4.10.5, abaixo ("Fundo de Reservas");

(viii) o fundo de liquidez da Operação de Securitização, nos termos do item 4.10.6, abaixo ("Fundo de Liquidez"); e

(ix) o fundo de obras da Operação de Securitização, nos termos do item 4.10.7, abaixo ("Fundo de Obras").

4.10.1.1. Para os fins da presente Operação, os termos abaixo possuem os seguintes significados:

(i) "Fundos", significa o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Obras, quando mencionados em conjunto; e

(ii) "Garantias", significa os Fundos, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas, e a garantia fidejussória prestada pela Garantidora, na forma de Aval no âmbito das Notas Comerciais, e na forma de fiança no âmbito do Instrumento de Repactuação, quando mencionados em conjunto.

4.10.2. As Garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis, Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Quotas foram ou serão constituídas, conforme aplicável, mediante o registro **(i)** dos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, perante o 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; **(ii)** do Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, por meio do qual será constituída a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e **(iii)** do Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios

de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e mediante o arquivamento da respectiva alteração do contrato social da Emitente, formalizando a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

3.2.7. Adicionalmente, para disciplinar os procedimentos relacionados à prenotação e ao registro dos instrumentos particulares de aditamento aos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais no Cartório de Registro de Imóveis competente, as Partes decidem incluir a Cláusulas 4.10.2.1 e 4.10.2.2, conforme redações transcritas abaixo, com a consequente renumeração das subcláusulas seguintes e atualização das referências cruzada que constam dos subitens dessa Cláusula 4.10.2:

"4.10.2.1. Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser prenotados no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, contados da data do pagamento do preço de aquisição dos respectivos Imóveis pela Securitizadora, em ato concomitante à prenotação das escrituras de venda e compra lavradas de cada um dos Imóveis, nas quais a Securitizadora deverá obrigatoriamente comparecer, na qualidade de interveniente anuente. Referidas escrituras de venda e compra dos Imóveis e o respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do protocolo do respectivo pedido, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Incorporadora comprove que a prenotação está mantida e que está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. A Incorporadora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário evidência do registro em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do evento do registro.

4.10.2.2. Os instrumentos particulares de aditamento aos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Iniciais deverão ser prenotados no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da presente data. Referidos aditamentos deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do protocolo do respectivo pedido, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Incorporadora comprove que a prenotação está mantida e está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. Em caso de recusa expressa do Cartório de Registro de Imóveis para a averbação dos aditamentos e formulação de exigência para o cancelamento das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Iniciais e o registro de nova garantia, em até 05 (três) Dias Úteis contados de referida exigência, (i) a Incorporadora e a Securitizadora deverão firmar novo contrato de alienação fiduciária referente aos Imóveis Iniciais, cujos termos serão substancialmente idênticos aos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais, com base no modelo constante do anexo ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão; (ii) o credor fiduciário emitirá termo de liberação das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Iniciais, condicionando a liberação das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Iniciais à qualificação positiva, pelo Cartório de Registro de Imóveis, da nova alienação fiduciária dos Imóveis Iniciais; e (iii) o(s) novo(s) contrato(s) de alienação fiduciária dos Imóveis

Iniciais deverá(ão) ser prenotado(s) no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da data de assinatura. Os novos contratos de alienação fiduciária dos Imóveis Iniciais deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do protocolo do respectivo pedido, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias corridos em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Incorporadora comprove que a prenotação está mantida e está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas. A Incorporadora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário evidência do registro em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do evento do registro.”

3.2.8. Tendo em vista a concessão de waivers dispensando a Incorporadora de apresentar o laudo de avaliação anual dos Imóveis no ano-calendário de 2023, as Partes decidem alterar a redação da Cláusula 4.10.2.1 (renumerada como Cláusula 4.10.2.3 em função da alteração de item anterior) para incluir expressamente essa exceção, que passa a vigorar com a redação transcrita abaixo:

“4.10.2.3. A Emitente deverá realizar anualmente a avaliação dos Imóveis, mediante a contratação de laudo de avaliação que, obrigatoriamente, indique o valor de avaliação de venda forçada dos Imóveis, até que ocorra a primeira venda das respectivas unidades do Empreendimento. Os laudos de avaliação anual aqui mencionados deverão ser apresentados até o último Dia Útil do mês de junho de cada ano (exceto para o ano de 2022 e 2023), e deverão ser emitidos por qualquer das empresas indicadas no item 4.10.8.3, abaixo, a exclusivo critério da Emitente.”

3.2.9. Considerando renegociação realizada para a emissão dos CRI 2ª Série, as Partes desejam alterar a Cláusula 4.10.2.2. (renumerada como Cláusula 4.10.2.3 em função da alteração de item anterior) para ajustar o valor do “LTV Máximo” nela previsto de 85% (oitenta e cinco por cento) para 75% (setenta e cinco por cento), e, desta forma, referida Cláusula passa a vigorar conforme redação transcrita abaixo:

“4.10.2.3. O loan to value (“LTV”), definido como o saldo devedor dos CRI na respectiva data de verificação do LTV, dividido pelo valor de avaliação dos Imóveis, será apurado pela Securitizadora até o último Dia Útil do mês de julho de cada ano (exceto para o ano de 2022 e 2023), com base em laudo de avaliação emitido nos termos do item 4.10.2.3, e, caso o LTV seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) (“LTV Máximo”), a Emitente deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias após a verificação do descumprimento de referido índice, amortizar compulsoriamente o percentual de Créditos Imobiliários (considerando os Créditos Imobiliários Notas Comerciais e os demais créditos imobiliários que lastreiam os CRI) em montante suficiente para readequar o LTV Máximo.”

3.2.10. Em função do compartilhamento dos Fundos entre as Notas Comerciais 1ª Emissão e as Notas Comerciais 2ª Emissão, por ocasião da emissão dos CRI 2ª Série, as Partes desejam ajustar a descrição do Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Liquidez e Fundo de Obras, e disposições correlatas, de forma a refletir a redação prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, observado que o valor previsto para o Fundo

de Obras será aumentado, de forma que as Cláusulas 4.10.4., 4.10.4.1., 4.10.5., 4.10.6., 4.10.7., 4.10.8. e 4.10.8.3. passam a vigorar conforme redações transcritas abaixo:

"4.10.4. Fundo de Despesas: Nos termos deste Termo de Emissão das Notas Comerciais e do Termo de Securitização, a Emitente constituiu e mantém um Fundo de Despesas no Patrimônio Separado para cobrir as despesas extraordinárias da emissão e da Oferta Restrita dos CRI 1ª Série mediante a retenção de parte do preço da primeira integralização das Notas Comerciais 1ª Emissão na Conta Centralizadora. O Fundo de Despesas passará a ser compartilhado entre as Notas Comerciais 1ª Emissão e as Notas Comerciais 2ª Emissão, servindo para cobrir as despesas extraordinárias da emissão e das ofertas públicas dos CRI, tendo as características abaixo, conforme previstas no Termo de Securitização.

4.10.4.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do Fundo de Despesas foi realizada mediante retenção dos recursos pela Securitizadora do preço de integralização das Notas Comerciais 1ª Emissão; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emitente deverá manter um montante equivalente a, no mínimo, a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas" ou "Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

(...)"

"4.10.5. Fundo de Reserva: Nos termos deste Termo de Emissão das Notas Comerciais e do Termo de Securitização, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente constituiu e mantém um Fundo de Reservas, no Patrimônio Separado, em montante equivalente a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) ("Montante Total do Fundo de Reserva"), em favor da Securitizadora. O Fundo de Reservas passará a ser compartilhado entre as Notas Comerciais 1ª Emissão e as Notas Comerciais 2ª Emissão, servindo para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, tendo as características abaixo, conforme previstas no Termo de Securitização.

(...)"

"4.10.6. Fundo de Liquidez: Nos termos deste Termo de Emissão das Notas Comerciais e do Termo de Securitização, a Emitente constituiu e mantém um Fundo de Liquidez no Patrimônio Separado, em montante equivalente ao somatório dos valores das primeiras 18 (dezoito) parcelas de remuneração dos CRI 1ª Série, em favor da Securitizadora, o qual será utilizado para o pagamento das 17 (dezessete) primeiras parcelas mensais de juros remuneratórios devidos aos titulares dos CRI 1ª Série e para o pagamento das 6 (seis) primeiras parcelas mensais de juros remuneratórios devidos aos titulares dos CRI 2ª Série. Em virtude da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, o Fundo de Liquidez passará a ser compartilhado entre as Notas Comerciais 1ª Emissão e as Notas Comerciais 2ª Emissão. O Fundo de Liquidez foi utilizado para o pagamento das 11 (onze) primeiras parcelas mensais de juros remuneratórios devidos aos titulares dos CRI 1ª Série, e, a contar da data da emissão das Notas

Comerciais 2ª Emissão, será utilizado para o pagamento das 6 (seis) próximas parcelas mensais de juros remuneratórios devidos aos titulares dos CRI de ambas as séries, ou seja, até a parcela de 17 de outubro de 2023, tendo as características abaixo, conforme previstas no Termo de Securitização.

(...)"

"4.10.7. Constituição do Fundo de Obras: Nos termos deste Termo de Emissão das Notas Comerciais e do Termo de Securitização, a Emitente se comprometeu a constituir um Fundo de Obras no Patrimônio Separado, em montante equivalente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões), que aumentado em virtude da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão passará a ser de R\$ 93.619.200,00 (noventa e três milhões seiscentos e dezenove mil e duzentos reais), a ser corrigido pelo INCC em periodicidade anual conforme o relatório do Agente de Medição. O Fundo de Obras passará a ser compartilhado entre as Notas Comerciais 1ª Emissão e as Notas Comerciais 2ª Emissão. Até a constituição integral do Fundo de Obras no montante ora determinado, serão utilizados os recursos decorrentes das primeiras receitas obtidas pela Emitente com a venda das Unidades Autônomas, sempre na proporção equivalente a 80% (oitenta por cento) das referidas receitas, sendo certo que os demais 20% (vinte por cento) deverão ser mensalmente liberados pela Securitizadora à Emitente, observados os termos do item 4.4.2.3, acima, observando-se o quando disposto no item 4.4.2 do presente Termo de Emissão.

4.10.8. Liberação dos Recursos do Fundo de Obras: Nos termos deste Termo de Emissão das Notas Comerciais, do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e do Termo de Securitização, o recursos existentes no Fundo de Obras serão mensalmente liberados para a Emitente em montante equivalente ao indicado no relatório mensal de obras como necessário para o mês seguinte, conforme último relatório de medição de obra divulgado pelo Agente de Medição (abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias úteis após o recebimento, pela Securitizadora, da solicitação prevista no item 4.10.8.5, abaixo, desde que não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais ou de descumprimento das obrigações assumidas no âmbito deste Termo de Emissão ou dos demais instrumentos vinculados aos CRI, e desde que atendidas as Condições para Liberação do Fundo de Obras, definidas e previstas no item 4.10.8.10, abaixo.

(...)

4.10.8.3. A medição e o acompanhamento dos percentuais de construção do Empreendimento Alvo serão realizados, às expensas da Emitente, por alguma das seguintes empresas de engenharia/acompanhamento de obras: (a) Cushman Wakefield; (b) Colliers International do Brasil; (c) Engebanc; (d) C&D Projetos e Construções; (e) CTE; e (f) VIP ("Agente de Medição"), à escolha da Emitente, que será responsável por elaborar relatório, em base mensal. Referida escolha deverá ocorrer em até 03 (três) meses antes do início das obras de construção do Empreendimento Alvo, para que haja tempo hábil para validação do respectivo contrato de construção, orçamento detalhados e planejamento físico-financeiro que será utilizado para o controle mensal da evolução das obras,

sendo certo que na hipótese de o Agente de Medição verificar que o orçamento apresentado pela Incorporadora e/ou a Gafisa não é compatível com o projeto, a Incorporadora e/ou a Gafisa deverá apresentar um novo orçamento/plano de construção, que deverá ser validado pelo Agente de Medição, com cópia à Securitizadora.”

3.2.11. Considerando o compartilhamento do Fundo de Obras entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, as Partes desejam alterar a lista de condições que devem ser cumpridas para liberação dos recursos do Fundo de Obras, sendo que, em função disso, a Cláusula 4.10.8.10 para a vigorar com a redação transcrita abaixo:

“4.10.8.10. A liberação dos recursos do Fundo de Obras está sujeita às condições abaixo elencadas, que deverão ser integral e cumulativamente cumpridas:

(i) comprovação do registro deste Termo de Emissão, do Primeiro Aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Primeiro Aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s);

(ii) comprovação de que a propriedade dos Imóveis foi registrada em nome da Emitente;

(iii) comprovação do registro do Instrumento de Alienação Fiduciária dos Imóveis, e seus aditamentos celebrados por ocasião da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

(v) não constatação de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos neste Termo de Emissão, e não constatação de qualquer inadimplemento previsto nos Documentos da Operação; e

(vi) aprovação do projeto do Empreendimento Alvo junto à prefeitura da Cidade de São Paulo, e obtenção de todas as licenças, alvarás e autorizações que tenham a ser necessárias para a construção do Empreendimento Alvo.”

3.2.12. Considerando a necessidade de espelhamento dos Eventos de Inadimplemento do Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão e do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, as Partes desejam **(i)** ajustar as hipóteses dos Eventos de Inadimplemento previstas na Cláusula 6.1., **itens (l) e (n)**, **(ii)** adicionar uma nova hipótese de Evento de Inadimplemento, para fins de incluir um evento de *cross default* relacionado ao vencimento antecipado das Notas Comerciais 2ª Emissão e/ou do Instrumento de Repactuação, a qual será numerada como “bb)” na Cláusula 6.1., e **(iii)** adicionar novos Eventos de Inadimplemento relacionados (a) ao descasamento entre a curva física e a curva financeira da construção do Empreendimento Alvo, (b) ao atraso na construção do Empreendimento Alvo em relação aos prazos estabelecidos\ (c) ao descumprimento da obrigação de aumento de capital social prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e (d) a vedação da redução de capital social da Incorporadora, os quais serão numerados como “cc)”, “dd)”, “ee)” e “ff)”, sendo que, em função disso, os referidos itens passam a vigorar conforme redações transcritas abaixo:

"6.1. *Hipóteses de Exercício da Opção de Venda por Inadimplemento. Sem prejuízo das demais hipóteses previstas neste instrumento, observados os termos e condições abaixo estabelecidos, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, assim como seus cessionários e sucessores, terá(ão) a opção de vender e a Garantidora terá a obrigação de comprar a totalidade dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais que a Securitizadora tiver adquirido, de maneira irrevogável e irreatável, quando da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados a seguir ("Opção de Venda por Inadimplemento" e "Eventos de Inadimplemento", respectivamente):*

(...)

l) caso ocorra qualquer aumento de endividamento na Incorporadora, sem considerar a dívida consubstanciada nessas Notas Comerciais 1ª Emissão e demais notas comerciais que servem de lastro para a emissão dos CRI, sem prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI;"

(...)

n) na hipótese de não pagamento das receitas e valores a que a Securitizadora faz jus como titular das Notas Comerciais 1ª Emissão e demais notas comerciais que servem de lastro para a emissão dos CRI, e dos valores devidos no âmbito da emissão dos CRI, decorrentes dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI, nos prazos e condições acordados nos respectivos Documentos da Operação, sempre que a mora não for purgada em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que para tanto a Incorporadora ou a Garantidora forem notificadas pela Securitizadora;

(...)

bb) caso ocorra qualquer Evento de Inadimplemento no âmbito das Notas Comerciais 2ª Emissão que servem de lastro para os CRI 2ª Série e/ou no âmbito do Instrumento de Repactuação;

*cc) caso ocorra o descasamento entre a curva física e a curva financeira da construção do Empreendimento Alvo, aferida com base no Cronograma de Construção e Liberação de Recursos constante do **Anexo III**, em percentual superior a 10% (dez por cento);*

*dd) caso ocorra um atraso superior a 6 (seis) meses na construção do Empreendimento Alvo em relação aos prazos estabelecidos no Cronograma de Construção e Liberação de Recursos constante do **Anexo III**;*

ee) caso a Incorporadora descumpra a obrigação prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão de aumentar o seu capital social para a aquisição dos terrenos referente ao Imóvel Consolação 2, Imóvel Consolação 3 e Novo Imóvel, em proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de cada terreno, acrescido dos custos de cartório e impostos incidentes sobre cada aquisição, totalizando o montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões

de reais), eventos que deverão ocorrer até a data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, de forma proporcional ao valor de cada terreno, a ser comprovado por meio do envio pela Incorporadora à Securitizadora dos seguintes documentos: (i) apresentação, em até 2 (dois) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Emissão, da Ata de Reunião de Sócios aprovando o aumento de capital no montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); e (iii) apresentação, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, do instrumento de Alteração do Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial competente, atestando a subscrição e integralização da respectiva parcela do aumento do seu capital social, de forma proporcional ao valor de cada terreno; e

ff) caso a Incorporadora realize qualquer redução do seu capital social, seja antes ou depois dos aumentos do capital social previstos no subitem "ee" acima."

3.2.13. Considerando a necessidade de espelhamento das obrigações gerais do Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão e do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, as Partes desejam adicionar uma nova obrigação relacionada ao cumprimento do Instrumento de Repactuação, a qual será numerada como "v)" na Cláusula 8.1, sendo que, em função disso, os referidos itens passa a vigorar com as novas redações transcritas abaixo:

"8.1. Obrigações Gerais: Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais 2ª Emissão não for integralmente pago, a Emitente e a Garantidora obrigam-se, ainda, a:

(...)

v) cumprir as obrigações a elas atribuídas no Instrumento de Repactuação, em especial, mas não se limitando, as Cláusulas Segunda, Terceira e Quarta de tal instrumento."

3.2.14. Considerando que a Emitente é responsável também pelas despesas identificadas no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, as Partes desejam ajustar a Cláusula 10.1, caput, de forma a explicitar tal responsabilidade, sendo que, em função disso, o caput da referida Cláusula passa a vigorar com a redação transcrita abaixo:

*"10.1 Não obstante as despesas identificadas neste Termo de Emissão e no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, que são de responsabilidade da Emitente, a Emitente será igualmente responsável pelas despesas ordinárias listadas abaixo e constantes no **Anexo IV** deste Termo de Emissão ("Despesas"), a serem pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, com recursos do Patrimônio Separado:*

(...)"

3.2.15. Uma vez que haverá um único Patrimônio Separado relacionado aos CRI 1ª Série e aos CRI 2ª Série, as Partes desejam adicionar a Cláusula 10.5, o item (v) para incluir as

despesas previstas no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão como responsabilidade do Patrimônio Separado, com a seguinte redação:

"(v) as despesas indicadas como de responsabilidade do Patrimônio Separado no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão"

3.2.16. As Partes desejam adicionar a Cláusula 11.8, com a redação transcrita abaixo, para fins de definição e interpretação do Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão, para equalizar o quanto disposto a esse respeito no Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão, sendo que, em função disso, as Cláusulas seguintes são ora renumeradas:

"11.8. Definições e Interpretações

18.8.1. Para os fins deste Termo de Emissão, adotam-se as definições descritas no Termo de Securitização, conforme aditado a qualquer tempo, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo de Emissão.

18.8.2. A menos que o contexto exija de outra forma, este Termo de Emissão deve ser interpretado conforme a Termo de Securitização, conforme aditado a qualquer tempo, é interpretado."

3.2.17. As Partes desejam alterar a redação do "ANEXO I - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS", "ANEXO III - CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO E LIBERAÇÃO DE RECURSOS" e "ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE", que precisarão ser ajustados para refletir o impacto da inclusão do Novo Imóvel no Empreendimento Alvo, os quais passam a vigorar com a redação dos Apêndices A, B e C, respectivamente.

CLÁUSULA IV – RATIFICAÇÕES

4.1. As alterações feitas no Termo de Emissão por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Emissão a que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro Aditamento. Dessa forma, o Termo de Emissão passa a vigorar conforme alterações aqui realizadas.

CLÁUSULA V – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Este Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5.2. Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

5.3. As Notas Comerciais e as obrigações previstas no Termo de Emissão, conforme alterado por este Primeiro Aditamento, constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emitente, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48 da Lei nº 14.195/21.

5.4. Este Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do Artigo 784 Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

5.5. Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.6. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.7. Para todos os fins e efeitos legais, as Partes concordam e convencionam que (i) este Primeiro Aditamento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, mediante a utilização de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma plataforma; (ii) o local de celebração deste Primeiro Aditamento é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado, ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este Primeiro Aditamento em local diverso; e (iii) a data de assinatura deste Primeiro Aditamento é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

5.8. As Partes concordam e convencionam, ainda, que a assinatura física deste Primeiro Aditamento, bem como sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, o que em qualquer caso não afetará a existência, validade e eficácia do negócio jurídico praticado por meio de assinatura digital. As Partes declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas no presente instrumento são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes possuem autorização e poderes para assim agir.

5.9. As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 02 de maio de 2023, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Primeiro Aditamento, em formato digital, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 02 de maio de 2023.

*(As assinaturas constam da próxima página.)
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., firmado em 02 de maio de 2023)

FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Emitente

Nome: SHEYLA CASTRO RESENDE

CPF: 070.696.986-31

Cargo: DIRETORA

Nome: LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ

CPF: 265.140.308-31

Cargo: DIRETOR

GAFISA S.A.

Garantidora

Nome: SHEYLA CASTRO RESENDE

CPF: 070.696.986-31

Cargo: DIRETOR

Nome: LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ

CPF: 265.140.308-31

Cargo: DIRETOR

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securizadora

Nome: NATHALIA MACHADO LOUREIRO

CPF: 104.993.467-93

Cargo: DIRETORA

Testemunhas:

Nome: GABRIEL TAVEIRA GOSUEN

CPF/MF: 405.858.128-02

Nome: FERNANDA REIS DA FONSECA

CPF/MF: 124.284.927-05

APÊNDICE A: NOVA REDAÇÃO DO ANEXO I - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

DESTINAÇÃO DE RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS 1ª EMISSÃO

1. DESTINAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

TABELA 1.A: IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

Imóvel I	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se/TVO ?	Está sob o regime de incorporação ?
1	RUDLA KANN, CPF nº 214.881.128-27 e ELIEZER KANN, CPF nº 608.375.518-20 MENDEL ICKOWICZ, CPF nº 592.186.068-91 LEIA ICKOWICZ, CPF nº 839.313.848-53	Rua Oscar Freire, nº 1.030; 1.044; 1.052 e 1.064 e Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466	15.736, 15.737, 15.740, 15.738, 15.739	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não
2	JOTAESSE EMPREENDIMENTS E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA, CNPJ nº 55.167.852/0001-60	Rua Oscar Freire, nº 1.072	43.343	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

3	RAI - 18 EMPREENHIMENTO S LTDA. CNPJ nº 15.381.466/0001- 51	Rua da Consolação , nº 3452	83.273	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não
4	CATHERINE ANNE TATGE CPF nº 234.324.748-06/ EDWARD GEORGE TATGE CPF nº 70.308.541-31 JEAN TATGE COLLIS, CPF nº 234.325.078-28 PAMELA LOUISE TATGE, CPF nº 234.325.048-02 BARBARA LUCILLE TATGE, CPF nº 234.324.68822	Rua da Consolação , nº 3444 e 3450	24.923	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não
5	JULIO HIRSCHHORN GHELLER, CPF/MF sob n.º 771.523.448-68	Rua Oscar Freire, nº 1.082	58.833	13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	Não	Não

TABELA 1.B: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
1	Construção/Obra	R\$ 5.718.552,52	29,22%
2	Construção/Obra	R\$ 1.005.970,38	5,14%
3	Construção/Obra	R\$ 1.131.508,83	5,78%
4	Construção/Obra	R\$ 1.027.586,27	5,25%

TABELA 1.C: DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

Imóvel	2ºSemestre/22	1ºSemestre/23	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24
1	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.859.276,26	R\$ 2.859.276,26
2	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 502.985,19	R\$ 502.985,19
3	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 565.754,41	R\$ 565.754,41
4	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 513.793,14	R\$ 513.793,14

2. DESTINAÇÃO PARA AQUISIÇÃO

TABELA 2.A: IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

#	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Data da utilização dos recursos	Montante Aplicado (R\$), do valor total captado	Percentual, relativo ao valor total captado
1	15.736	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
2	15.737	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
3	15.740	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
4	15.738	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis	7,03%

					reais e quarenta centavos)	
5	43.343	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Oscar Freire nº 1.072, CEP 01426-001	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.210.000,00 (Hum Milhão e duzentos e dez mil reais)	6,18%
6	15.739	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua da Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos)	7,03%
7	83.273	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua da Consolação nº 3.452, CEP 01416-002	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.361.000,00 (Hum Milhão, trezentos e sessenta e um mil reais)	6,95%
8	24.923	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua da Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002	Em até 05 (cinco) dias contados da integralização	R\$ 1.236.000,00 (Hum Milhão, duzentos e trinta e seis mil reais)	6,32%
				Total	R\$ 10.685.382,00 (Dez Milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil e trezentos e oitenta e dois reais)	54,60%

TABELA 2.B: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Imóvel	Uso dos Recursos
1	Aquisição
2	Aquisição
3	Aquisição
4	Aquisição
5	Aquisição
6	Aquisição
7	Aquisição
8	Aquisição

APÊNDICE B: NOVA REDAÇÃO DO ANEXO III - CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO E LIBERAÇÃO DE RECURSOS

Mês	Cronograma Físico		Cronograma Financeiro		
	% Obra no Mês	% Obra Acumulado	Investimento em Obra	% Obra no Mês	% Obra Acumulado
jul/24	4,79%	4,79%	R\$ 4.483.404,79	4,79%	4,79%
ago/24	0,80%	5,59%	R\$ 746.205,73	0,80%	5,59%
set/24	1,39%	6,98%	R\$ 1.305.026,66	1,39%	6,98%
out/24	1,65%	8,63%	R\$ 1.547.933,75	1,65%	8,63%
nov/24	1,53%	10,17%	R\$ 1.436.864,82	1,53%	10,17%
dez/24	2,40%	12,57%	R\$ 2.249.826,53	2,40%	12,57%
jan/25	1,12%	13,69%	R\$ 1.050.939,58	1,12%	13,69%
fev/25	1,62%	15,31%	R\$ 1.513.530,35	1,62%	15,31%
mar/25	2,26%	17,57%	R\$ 2.115.573,32	2,26%	17,57%
abr/25	3,06%	20,63%	R\$ 2.867.842,09	3,06%	20,63%
mai/25	2,06%	22,69%	R\$ 1.924.252,31	2,06%	22,69%
jun/25	3,48%	26,17%	R\$ 3.257.014,62	3,48%	26,17%
jul/25	3,97%	30,14%	R\$ 3.716.516,42	3,97%	30,14%
ago/25	3,78%	33,92%	R\$ 3.538.281,08	3,78%	33,92%
set/25	4,58%	38,50%	R\$ 4.292.270,02	4,58%	38,50%
out/25	4,46%	42,97%	R\$ 4.178.232,23	4,46%	42,97%
nov/25	3,39%	46,35%	R\$ 3.172.171,63	3,39%	46,35%
dez/25	3,66%	50,01%	R\$ 3.422.026,21	3,66%	50,01%
jan/26	3,06%	53,07%	R\$ 2.868.886,92	3,06%	53,07%

fev/26	4,89%	57,96%	R\$ 4.578.389,97	4,89%	57,96%
mar/26	3,56%	61,53%	R\$ 3.336.617,06	3,56%	61,53%
abr/26	3,49%	65,02%	R\$ 3.270.443,14	3,49%	65,02%
mai/26	4,32%	69,34%	R\$ 4.044.329,57	4,32%	69,34%
jun/26	4,60%	73,94%	R\$ 4.303.882,22	4,60%	73,94%
jul/26	4,21%	78,15%	R\$ 3.945.526,12	4,21%	78,15%
ago/26	4,21%	82,37%	R\$ 3.946.020,96	4,21%	82,37%
set/26	3,44%	85,81%	R\$ 3.220.088,99	3,44%	85,81%
out/26	2,78%	88,58%	R\$ 2.599.141,58	2,78%	88,58%
nov/26	3,48%	92,06%	R\$ 3.253.542,35	3,48%	92,06%
dez/26	2,61%	94,67%	R\$ 2.446.439,04	2,61%	94,67%
jan/27	1,43%	96,10%	R\$ 1.339.171,63	1,43%	96,10%
fev/27	3,90%	100,00%	R\$ 3.648.808,32	3,90%	100,00%
mar/27	0,00%	100,00%	R\$ 0,00	0,00%	100,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	R\$ 93.619.200,00	100,00%	100,00%

APÊNDICE C: NOVA REDAÇÃO DO ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE

PLANILHA DE INFORMAÇÕES			Dt Base: Mês/Ano		jan/23		
Endereço Terreno: Rua Oscar Freire 1030			CEP: 01426-003				
Descrição do Projeto (Nome): Oscar Freire x Consolação							
Datas Estimadas			Infos. Terreno		Fluxo de Pagamento		
Compra Terreno	jun/22		Área Terreno (m²)	2.016	Terreno		
Aprovação Prefeitura	set/23		Terreno (R\$) em Dinheiro	R\$ 157.160.833	Mês 0	R\$ 67.604.833	
Lançamento	nov/23		Terreno (R\$/m²)	R\$ 89.365	Mês 1		
Início de Obra	jul/24		Permuta Física	R\$ 23.000.000	Mês 2		
Habite-se	fev/27		Contrapartida (R\$)	R\$ 13.700.000	Mês 3	R\$ 12.500.000	
Repasse	abr/27		ITBI e Registro (R\$)	R\$ 8.107.237	Mês 4		
			Comissão Terreno (R\$)	R\$ 3.497.000	Mês 5		
					Mês 6		
					Mês 7		
					Mês 8		
					Mês 9		
					Mês 10		
					Mês 11	R\$ 67.395.000	
					Mês 12	R\$ 661.000	
					próx. Meses	R\$ 9.000.000	
Quadro de Áreas					Fluxo de Recebível Projetado		
Tipologia	# Unid. TT	# Unid. Perm.	# Unid. s/ Permuta	m²	R\$/m² Médio (Hoje)		
Residencial 3 suítes	16		16	293,40	45.000	Mês 0	0,5%
Residencial 2 suítes	4		4	241,30	45.000	Mês 1	1,0%
Duplex	2		2	442,90	45.000	Mês 2	1,1%
Cobertura	1		1	596,20	45.000	Mês 3	1,4%
Loft PD duplo A	15		15	55,20	45.000	Mês 4	1,2%
Loft PD duplo B	8		8	82,80	45.000	Mês 5	0,9%
Loft PD duplo C	24		24	27,60	45.000	Mês 6	1,0%
MALL	1		1	1400,00	45.000	Mês 7	1,0%
Fachada Ativa - Permuta	1	1	0	680,00	33.824	Mês 8	1,0%
Fachada Ativa	1		1	328,00	45.000	Mês 9	1,0%
						Mês 10	1,0%
						Mês 11	1,6%
						Mês 12	1,6%
						Mês 13	1,1%
						Mês 14	1,1%
						Mês 15	1,2%
						Mês 16	1,2%
						Mês 17	1,2%
						Mês 18	1,2%
						Mês 19	1,1%
						Mês 20	1,2%
						Mês 21	1,2%
						Mês 22	1,2%
						Mês 23	1,9%
						Mês 24	2,0%
						Mês 25	1,5%
						Mês 26	1,5%
						Mês 27	1,6%
						Mês 28	1,7%
						Mês 29	1,7%
						Mês 30	1,8%
						Mês 31	1,8%
						Mês 32	1,9%
						Mês 33	1,9%
						Mês 34	2,0%
						Mês 35	2,2%
						Mês 36	2,3%
						Mês 37	2,5%
						Mês 38	2,9%
						Mês 39	6,5%
						Mês 40	7,5%
						Mês 41	5,3%
						Mês 42	5,1%
						Mês 43	5,2%
						Mês 44	5,2%
						Mês 45	1,5%
						Mês 46	0,6%
						Mês 47	0,7%
						Mês 48	0,7%
						Mês 49	0,7%
						próx. Meses	3,7%
Valores com Permuta Física			Valores sem Permuta Física				
Área Privativa Total (m²)	11.702,40		Área Privativa Total (m²)	11.022,40			
VGV Total	519.008.000		VGV Total	496.008.000			
Comissão (% sobre VGV)			VGV Líquido do Projeto				
Comissão e Prêmio	4,50%		Área Privativa Total (m²)	11.022,40			
			VGV Total	473.687.640			
Tabela Vendas			Construção				
	Parcelas	%	Custo Obra (c/ taxas)	R\$ 93.619.200			
Sinal	4	20%	Construção Financiada	R\$ -			
Mensais	36	60%	Soft Cost	R\$ 7.489.536			
Semestrais	0	0%	Prazo (meses)	32 m			
Anuais	2	10%	Obra TT (R\$/m² AP)	8.000			
Chaves	1	10%	% Financiamento				
Repasse	0	0%	Valor Financiamento	R\$ -			
Velocidade Vendas (%)			Taxas Intercompany (% sobre VGV)				
	Meses	%	Incorporação	3,5%			
Lançamento	8	50%	Valor Global	R\$ 16.579.067			
Obra	32	40%					
Pós Obra	12	10%					
Observações:							