



**PRIMEIRO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA SÉRIE ÚNICA DA 107ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS DEVIDOS POR BELA VISTA RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PARQUE DOS IPÊS RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PORTO HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO JACARANDÁ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO MARANATA INCORPORAÇÕES SPE 1 LTDA. E PORTO ARARAS II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, endereço eletrônico: [operacional@canalsecuritizadora.com.br](mailto:operacional@canalsecuritizadora.com.br) ("Securitizadora" ou "Emissora");

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos Certificados de Recebíveis, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei n.º 14.430/2022 e da Resolução CVM n.º 17 ("Agente Fiduciário", sendo que Securitizadora e Agente Fiduciário serão doravante referidos em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(i) As Partes celebraram, em 27 de maio de 2024, o "*TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA SÉRIE ÚNICA DA 107ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS DEVIDOS POR BELA VISTA RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PARQUE DOS IPÊS RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PORTO HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO JACARANDÁ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO MARANATA INCORPORAÇÕES SPE 1 LTDA. E PORTO ARARAS II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*" ("Termo de Securitização");

(ii) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização para correção de erros materiais ao longo da redação do texto e nas datas de pagamento dos CRI.

RESOLVEM as Partes celebrar o PRIMEIRO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA SÉRIE ÚNICA DA 107ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS DEVIDOS POR BELA VISTA RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PARQUE DOS IPÊS



RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PORTO HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO JACARANDÁ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO MARANATA INCORPORAÇÕES SPE 1 LTDA. E PORTO ARARAS II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.” (Aditivo) de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E ALTERAÇÕES

1.1. Pelo presente Aditivo, as Partes desejam alterar o Termo de Securitização para correção de erros materiais ao longo da redação do texto e nas datas de pagamento dos CRI.

1.2. Tendo em vista o disposto na Cláusula 1.1 acima, o Termo de Securitização, alterado e consolidado, passará a vigor conforme redação constante no **Anexo I** deste Aditivo.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Os termos iniciados em letra maiúscula neste Aditivo, quando não definidos de forma diversa neste, terão os significados atribuídos aos mesmos no Termo de Securitização.

2.2. Este Aditivo contém o acordo integral entre as Partes em relação ao objeto que o constitui e obriga, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os seus termos, cláusulas e condições, as Partes e seus respectivos herdeiros e sucessores, a qualquer título.

2.3. Pelo presente Aditivo, as Partes reforçam o teor e a ciência de todas as obrigações assumidas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão, ratificando suas responsabilidades com relação às obrigações assumidas.

2.4. Todos os demais termos e disposições do Termo de Securitização que não foram expressamente alterados pelo presente Aditivo são, neste ato, expressa e integralmente ratificados pelas Partes, permanecendo inalterados e em pleno vigor e eficácia.

2.5. O Termo de Securitização alterado e consolidado consta no Anexo I deste Aditivo.

2.6. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma física ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e



autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos de registro, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

São Paulo, 29 de maio de 2024.

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Por: Amanda Regina Martins Ribeiro

CPF: 430.987.638-25

Diretora

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

Por: Bianca Galdino Batistela

CPF/MF n.º 090.766.477-63

Procuradora

Por: Nilson Raposo Leite

CPF/MF n.º 011.155.984-73

Procurador

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

Nome: Ítalo Daniel F.F. Dantas

CPF: 163.572.027-38

2. \_\_\_\_\_

Nome: Ana Luiza Aucar

CPF: 154.067.587-48



## ANEXO I

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA SÉRIE ÚNICA DA 107ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS DEVIDOS POR BELA VISTA RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PARQUE DOS IPÊS RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PORTO HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO JACARANDÁ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO MARANATA INCORPORAÇÕES SPE 1 LTDA. E PORTO ARARAS II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

celebrado entre

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

como Emissora

e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Como Agente Fiduciário

Datado de 27 de maio de 2024

## SUMÁRIO

<b><i>I. IDENTIFICAÇÃO DOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO</i></b> .....	7
<b><i>II. IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO</i></b> .....	8
<b><i>III. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELAS DEVEDORAS</i></b> .....	9
<b><i>IV. CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</i></b> .....	11
<b><i>V. REGIME FIDUCIÁRIO</i></b> .....	15
<b><i>VI. CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO</i></b> .....	15
<b><i>VII. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</i></b> .....	16
<b><i>VIII. CONDIÇÕES PRECEDENTES DAS INTEGRALIZAÇÕES</i></b> .....	17
<b><i>IX. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO</i></b> .....	21
<b><i>X. RAZÃO DE GARANTIA; RECOMPOSIÇÃO</i></b> .....	24
<b><i>XI. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO</i></b> .....	26
<b><i>XII. AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA</i></b> .....	29
<b><i>XIII. ENCARGOS MORATÓRIOS</i></b> .....	30
<b><i>XIV. ORDEM DE PAGAMENTOS</i></b> .....	30
<b><i>XV. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA</i></b> .....	32
<b><i>XVI. RESGATE FACULTATIVO VOLUNTÁRIO; PRÊMIO DE RESGATE</i></b> .....	33
<b><i>XVII. VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO</i></b> .....	34
<b><i>XVIII. VENCIMENTO ANTECIPADO NÃO AUTOMÁTICO</i></b> .....	36
<b><i>XIX. VALOR DE VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</i></b> .....	40
<b><i>XX. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES</i></b> .....	41
<b><i>XXI. ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO</i></b> .....	45
<b><i>XXII. RENDIMENTOS FINANCEIROS DO PATRIMÔNIO SEPARADO</i></b> .....	50
<b><i>XXIII. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO</i></b> .....	50
<b><i>XXIV. GARANTIAS DOS CRI E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</i></b> .....	53



<b>XXV. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA.....</b>	<b>57</b>
<b>XXVI. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....</b>	<b>58</b>
<b>XXVII. VEDAÇÕES À EMISSORA.....</b>	<b>60</b>
<b>XXVIII. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....</b>	<b>62</b>
<b>XXIX. PRESTADORES DE SERVIÇOS.....</b>	<b>68</b>
<b>XXX. AGENTE FIDUCIÁRIO.....</b>	<b>71</b>
<b>XXXI. SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA POR OUTRA SECURITIZADORA.....</b>	<b>80</b>
<b>XXXII. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....</b>	<b>81</b>
<b>XXXIII. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS.....</b>	<b>82</b>
<b>XXXIV. INFORMAÇÕES EVENTUAIS.....</b>	<b>83</b>
<b>XXXV. FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA.....</b>	<b>84</b>
<b>XXXVI. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO</b>	
85	
<b>XXXVII. ATOS OU FATOS RELEVANTES E PUBLICIDADE.....</b>	<b>87</b>
<b>XXXVIII. MANUTENÇÃO DE ARQUIVOS.....</b>	<b>88</b>
<b>XXXIX. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....</b>	<b>88</b>
<b>XL. DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>88</b>
<b>XLI. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO.....</b>	<b>90</b>
<b>ANEXO I.....</b>	<b>104</b>
<b>ANEXO II.....</b>	<b>121</b>
<b>ANEXO III.....</b>	<b>124</b>
<b>ANEXO IV.....</b>	<b>132</b>
<b>ANEXO V.....</b>	<b>133</b>
<b>ANEXO VI.....</b>	<b>134</b>
<b>ANEXO VIII.....</b>	<b>152</b>



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA SÉRIE ÚNICA DA 107ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS DEVIDOS POR BELA VISTA RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PARQUE DOS IPÊS RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PORTO HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO JACARANDÁ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO MARANATA INCORPORAÇÕES SPE 1 LTDA. E PORTO ARARAS II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, endereço eletrônico: [operacional@canalsecuritizadora.com.br](mailto:operacional@canalsecuritizadora.com.br) (“Securitizadora” ou “Emissora”);

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos Certificados de Recebíveis, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei n.º 14.430/2022 e da Resolução CVM n.º 17 (“Agente Fiduciário”, sendo que Securitizadora e Agente Fiduciário serão doravante referidos em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”);

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA SÉRIE ÚNICA DA 107ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS DEVIDOS POR BELA VISTA RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PARQUE DOS IPÊS RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PORTO HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO JACARANDÁ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO MARANATA INCORPORAÇÕES SPE 1 LTDA. E PORTO ARARAS II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“Termo” ou “Termo de Securitização”) para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme termos definidos abaixo, e a correspondente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com o artigo 17 e seguintes da Lei n.º 14.430, com a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160, e com as seguintes cláusulas e condições:

## **I. IDENTIFICAÇÃO DOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO**

1.1. Número da Emissão; Classe; Séries. Esta emissão corresponde à Série Única da 107ª emissão da Emissora (“Emissão”).

1.2. Valor Total da Emissão. **R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)** (“Valor Total da Emissão”).

1.3. Local de Emissão. A Emissão é realizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil (“Local da Emissão”).



1.4. Data de Emissão. 29 de maio de 2024 (“Data de Emissão”).

1.5. Operação Estruturada. Este Termo de Securitização é celebrado no âmbito de uma operação estruturada de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários cujo lastro de Créditos Imobiliários deriva das Notas Comerciais emitidas no âmbito dos seguintes Termos de Emissão, havendo sua coligação contratual com a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Distribuição celebrados igualmente nesta data, devendo a leitura, análise e interpretação deste instrumento ser realizada sempre e obrigatoriamente em conjunto com os demais Documentos da Emissão:

a. *“Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) série, para Colocação Privada, da Bela Vista Residencial Incorporações SPE Ltda. (“Termo de Emissão Bela Vista”);*

b. *Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) série, para Colocação Privada, da Parque dos Ipês Residencial Incorporações SPE Ltda. (“Termo de Emissão Parque dos Ipês”);*

c. *Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) série, para Colocação Privada, da Porto Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Termo de Emissão Porto Horizonte”);*

d. *Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) série, para Colocação Privada, da Porto Jacarandá SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Termo de Emissão Porto Jacarandá”);*

e. *Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) série, para Colocação Privada, da Porto Maranata Incorporações SPE 1 Ltda. (“Termo de Emissão Porto Maranata”);*

f. *Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (Uma) Série, para Colocação Privada da Porto Araras II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.” (“Termo de Emissão Porto Araras” e, em conjunto com Termo de Emissão Bela Vista, Termo de Emissão Parque dos Ipês, Termo de Emissão Porto Horizonte, Termo de Emissão Porto Jacarandá e Termo de Emissão Porto Maranata, “Termos de Emissão”);*

1.6. Aprovação da Emissão. A Oferta está autorizada com base no disposto (i) no Estatuto Social em vigor da Emissora, devidamente arquivado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”); e (ii) na Reunião de Diretoria da Emissora realizada nesta data, na sede da Emissora.

## II. IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO

2.1. Imóveis e Empreendimentos Vinculados à Origem dos Créditos Imobiliários da Emissão. Os recursos provenientes dos Créditos Imobiliários serão destinados pelas Devedoras, conforme previsto nos Termos de Emissão e neste Termo de Securitização, para



a construção e/ou reforma dos Empreendimentos desenvolvidos nos seguintes imóveis ("Imóveis" e "Empreendimentos das Devedoras"):

- (i) Empreendimento Vista Bela: Empreendimento imobiliário denominado "Residencial Vista Bela" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 95.169, do cartório de registro de imóveis da comarca de Jacareí - SP;
- (ii) Empreendimento Parque dos Ipês: Empreendimento imobiliário denominado "Residencial Parque dos Ipês" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 52.582, do 12º registro de imóveis do Rio de Janeiro - RJ;
- (iii) Empreendimento Reserva Aurora: Empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Reserva Aurora" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 66.014, do cartório de registro de imóveis, pessoas jurídica, títulos, documentos e tabelionato de protestos de Jataí – GO;
- (iv) Empreendimento Porto Jacarandá: Empreendimento imobiliário denominado "Residencial Porto Jacarandá" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 154.792, do cartório de registro de imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia - GO;
- (v) Empreendimento Porto Maranhá: Empreendimento imobiliário denominado "Residencial Porto Maranhá" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 359.722, do cartório de registro de imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia – GO; e
- (vi) Empreendimento Porto Araras II: Empreendimento imobiliário denominado "Porto Araras II" a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 160.584, do Registro de imóveis da 2ª circunscrição de Goiânia – GO.

### III. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELAS DEVEDORAS

3.1. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão integralmente destinados conforme as finalidades previstas nos Documentos da Emissão, para a construção e/ou reforma dos Empreendimentos das Devedoras ("Destinação de Recursos").

3.2. A Destinação dos Recursos será realizada pelas Devedoras de acordo com o cronograma indicativo das obras, anexo à presente na forma do **ANEXO VI** ("Cronograma Indicativo"). O Cronograma Indicativo é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo (i) não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar este Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Emissão; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou dos CRI, desde que as Devedoras comprovem a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI.

3.3. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais, ou nos casos de resgate antecipado total previstos neste Termo de Securitização, as Devedoras permanecerão



obrigadas a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Termo de Securitização incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.4. As Devedoras, conforme previsto nos Termos de Emissão, deverão encaminhar, semestralmente, em até 15 (quinze) dias após o último dia dos meses de dezembro e junho, a partir da Data de Emissão, com cópia para a Emissora, relatório de prestação de contas da Destinação dos Recursos acima ao Agente Fiduciário (abaixo definido) dos CRI, o que demonstrará os montantes de recursos utilizados no decorrer de cada semestre ("Relatório de Destinação de Verificação"), conforme modelo previsto no **ANEXO VIII**, acompanhado dos contratos, comprovantes de pagamento e cópias de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação de notas fiscais; e sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário ou para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) dias contados do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme exigido pelos referidos órgãos – cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e quaisquer documentos comprobatórios necessários para o acompanhamento da utilização dos recursos.

3.4.1. As Devedoras, conforme previsto nos Termos de Emissão, autorizaram o Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora e/ou qualquer terceiro a quem a Emissora delegar tal função a fiscalizarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes, expedida por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pelas Devedoras decorrentes das Notas Comerciais, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

3.4.2. As Devedoras se obrigaram, conforme previsto nos Termos de Emissão, a fornecer toda a documentação necessária a fim do Agente Fiduciário dos CRI proceder com a referida verificação. O Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter, junto às Devedoras, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão, observado o previsto neste Termo de Securitização.

3.4.3. As Devedoras declararam, conforme previsto nos Termos de Emissão, que os documentos a serem encaminhados serão verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não serão objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pelas Devedoras, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Destinação de Verificação.

3.4.4. Todas e quaisquer informações recebidas pela Emissora e/ou terceiro a quem ela delegar a função de fiscalização nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação dos recursos aqui estabelecida, salvo se solicitado por exigência de órgãos reguladores e fiscalizadores ou normativos legais.



3.4.5. As obrigações das Devedoras, em relação à Destinação dos Recursos, e do Agente Fiduciário, em relação à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada pelas Devedoras, inclusive na hipótese de resgate ou de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

3.5. As Devedoras se obrigaram, conforme previsto nos Termos de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Investidores, a Emissora 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 de forma diversa da destinação dos recursos estabelecida na cláusula acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Investidores e/ou da Emissora.

#### **IV. CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

4.1. Características e Séries. Os CRI terão as seguintes características e séries:

<b>CRI DA 107ª EMISSÃO – SÉRIE ÚNICA</b>	
<u>Número da Série:</u>	Série Única.
<u>Quantidade:</u>	40.000 (quarenta mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal Total da Série:</u>	<b>R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)</b> em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	29 de maio de 2024.
<u>Data de Vencimento:</u>	19 de novembro de 2031.



<u>Carência:</u>	Não haverá carência.
<u>Prazo:</u>	2.730 (dois mil setecentos e trinta) dias corridos contar da Data de Emissão.
<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.
<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <b><u>ANEXO II</u></b> .
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	A Remuneração será devida desde a primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 19/06/2024 e os demais em cada data de pagamento, conforme <b><u>ANEXO II</u></b> .
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de Amortização mensal, observado o plano de pagamentos constante do <b><u>ANEXO II</u></b> .
<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	A Amortização será devida em cada data de pagamento, conforme percentuais constantes no <b><u>ANEXO II</u></b> , sendo o primeiro pagamento devido em 19/06/2024.
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.



<u>Garantias:</u>	Cessão Fiduciária e Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária no Termo de Emissão e Fundo de Reserva, na forma da <b>Seção XXIV</b> deste Termo de Securitização.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta listados no <b>Anexo I</b> deste Termo de Securitização.
<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>Resgate Facultativo Voluntário:</u>	As hipóteses de Resgate Facultativo Voluntário estão listadas na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.
<u>Prêmio de Resgate</u>	Caso ocorra o Resgate Facultativo Voluntário, as Devedoras poderão ter que pagar o Prêmio de Resgate previsto na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Vencimento Antecipado Automático:</u>	As hipóteses de Vencimento Antecipado Automático estão listadas na cláusula 17.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:</u>	As hipóteses de Vencimento Antecipado Não-Automático estão listadas na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI desta Classe e Série conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.
<u>Classificação ANBIMA</u>	I – <u>Categoria</u> : CRI Híbrido - oriundos de atividades comerciais relacionadas às categorias “Residencial” e “Comercial”, quando realizadas em conjunto no âmbito da emissão;



	<p>II – <u>Concentração</u>: CRI Concentrado – com mais de 20% (vinte por cento) do seu lastro devido por 1 (um) único devedor;</p> <p>III - <u>Tipo de Segmento</u>: Apartamento ou casas e loteamento, de subjacentes lotes;</p> <p>IV – <u>Tipo de Contrato com Lastro</u>: valores mobiliários representativos de dívida.</p>
--	---

4.2. Forma de Comprovação da Titularidade. A titularidade dos CRI pelos investidores será comprovada pelo extrato expedido pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 em nome dos Investidores, caso este título esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, caso o título esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("Investidores").

4.3. Depósito. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 S/A, sendo a distribuição primária realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 43, da Resolução CVM n.º 60/2021.

4.4. Liquidante. O Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

4.5. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes aos valores devidos aos Investidores previstos neste Termo de Securitização serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

4.6. Retenções e Descontos do Valor Total da Emissão. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora conforme as finalidades abaixo, devendo ser observada a ordem sequencial abaixo:

- (i) pagamento das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado;
- (ii) constituição do Fundo de Reserva;
- (iii) constituição do Fundo de Despesas;
- (iv) pagamento do Valor das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 9.1 do Termo de Emissão.

4.7. Classificação de Risco. Os CRI emitidos por meio desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de rating, conforme faculdade estabelecida no Artigo 33, § 11 da Resolução CVM 60. As informações prestadas neste Termo de Securitização devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não



possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento pelo Agente Fiduciário.

## **V. REGIME FIDUCIÁRIO**

5.1. Regime Fiduciário. A Emissora declara neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários desta Emissão (representados pelas CCI), as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, mediante a constituição de Patrimônio Separado, na forma do Artigo 25 da Lei n.º 14.430/2022 ("Patrimônio Separado"), segregando-os do patrimônio comum da Emissora, mediante o regime de afetação, na forma do Artigo 25 da Lei n.º 14.430/2022, até o pagamento integral dos CRI ("Regime Fiduciário").

5.2. Registro do Regime Fiduciário. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 para fins de instituição do regime fiduciário instituído pela Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 26, da Lei n.º 14.430/2022 e custodiados junto ao Custodiante.

5.3. Segregação. Os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios objeto do regime fiduciário: (i) constituem Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a ele afetados e às obrigações do Patrimônio Separado estipuladas na Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 e na forma do Artigo 26 da Lei 14.430/2022.

5.4. Extinção do Regime Fiduciário. O Regime Fiduciário será extinto pela implementação das condições a que o Regime Fiduciário está submetido, conforme o disposto no presente Termo de Securitização.

5.5. Quitação dos CRI. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, na forma do §1º, do artigo 32, da Lei n.º 14.430/2022, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento de resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18, da Lei n.º 14.430/2022.

## **VI. CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

6.1. Conta do Patrimônio Separado. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e demais obrigações de pagamento dos Devedores, Devedoras e Garantidores previstas no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária serão realizados diretamente na conta corrente de titularidade da Emissora no Banco Itaú Unibanco S.A., conta corrente n.º 98563-3, agência 3100, que estará sob os efeitos do Regime Fiduciário ("Conta do Patrimônio Separado").



6.2. Regime Fiduciário da Conta do Patrimônio Separado. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI emitidos, e dos Direitos Creditórios que garantem o pagamento dos CRI emitidos, devem ser depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, que deverá ser aberta exclusivamente em instituição financeira supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, e que conta com a instituição do Regime Fiduciário. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários inadimplidos e dos Direitos Creditórios objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado.

6.3. Proibição de Aplicação em Derivativos. Os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. Os derivativos que eventualmente sejam utilizados para fins da proteção patrimonial contarão igualmente com o Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão.

## VII. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1. Valor dos Créditos Imobiliários. Os créditos imobiliários vinculados à Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal total de **R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)**, conforme listados no **ANEXO III** ("Créditos Imobiliários").

7.2. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são provenientes das Notas Comerciais emitidas pelas Devedoras, no âmbito dos Termos de Emissão, tendo as características listadas no **ANEXO III** deste Termo de Securitização, que incluem: (a) a identificação das Devedoras; (b) o valor nominal dos Créditos Imobiliários; e (c) a data de vencimento dos Créditos Imobiliários ou o seu vencimento final, conforme caso; (d) número de identificação; (e) nome da Custodiante; (f) número de série das CCI; (g) a identificação completa dos Empreendimentos das Devedoras para o qual os recursos são destinados, observado que as demais características dos Créditos Imobiliários estão descritas na Escritura de Emissão das CCI; em atendimento ao disposto na Lei n.º 14.430/2022.

7.3. Emissão e Custódia das Cédulas de Crédito Imobiliário. As CCI representam os Créditos Imobiliários e foram emitidas sob a forma escritural. A Escritura de Emissão está custodiada pela Custodiante, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.

7.4. Correção Monetária. Os Créditos Imobiliários (e, por conseguinte, as CCI) têm seu valor devedor de principal corrigido pela variação positiva do IPCA, tudo em conformidade com o Termo de Emissão.

7.5. Titularidade/Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora, na qualidade de credora das Notas Comerciais, emitiu 06 (seis) CCI para representar os Créditos Imobiliários provenientes das Notas Comerciais.



7.6. Pagamento do Valor das Notas Comerciais. Em razão da emissão das Notas Comerciais, a Emissora pagará às Devedoras o valor total de **R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)**, na forma da Cláusula 9.1 do Termo de Emissão ("Valor das Notas Comerciais"). O Valor das Notas Comerciais será pago pela Emissora às Devedoras nos termos, condições e prazos previstos no Termo de Emissão.

7.6.1. Resolução dos Termos de Emissão. O não cumprimento das Condições Precedentes no prazo estipulado nos Termos de Emissão e neste Termo de Securitização, sem que seja obtida a referida prorrogação, acarretará na resolução dos Termos de Emissão, de pleno direito, independente de notificação para tanto, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, sem ônus para as Partes, excetuadas as obrigações expressamente previstas nos Termos de Emissão, bem como o pagamento das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado até tal momento ("Condição Resolutiva").

7.6.2. Devolução do Valor das Notas Comerciais. Caso os Termos de Emissão sejam resolvidos, as Devedoras ficam obrigadas, além de arcar com as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado, conforme acima previsto, a restituir à Emissora o Valor das Notas Comerciais recebido até a data que ocorrer a resolução do Termo de Emissão, devidamente acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI, bem como de valores para pagamento de eventuais despesas devidas e não pagas, previstas no presente Termo de Securitização e nos Termos de Emissão ("Valor da Devolução").

7.6.3. Forma de Pagamento do Valor da Devolução. A devolução do Valor da Devolução deverá ser realizada mediante depósito ou transferência bancária para a Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que ocorrer a resolução dos Termos de Emissão.

## VIII. CONDIÇÕES PRECEDENTES DAS INTEGRALIZAÇÕES

8.1. Condições Precedentes das Integralizações. O pagamento das integralizações dos CRI subscritos pelos Investidores, seja na primeira integralização, seja nas integralizações subsequentes, caso assim seja ajustado pela Emissora a seu exclusivo critério, estarão condicionados à verificação integral, quando do momento de cada respectiva integralização, conforme o caso, das condições precedentes previstas no Termo de Emissão, conforme listadas na Cláusula 8.1.1 a seguir, que poderão ser renunciadas pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a seu exclusivo critério ("Condições Precedentes").

8.1.1. A integralização dos CRI subscritos pelos Investidores e/ ou liberação de recursos que componham as Garantias da Operação, a qualquer tempo, estarão condicionados à verificação integral, conforme o caso, das condições precedentes listadas a seguir e conforme previstas no Termo de Emissão, que poderão ser renunciadas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério ("Condições Precedentes"):

(i) a formalização de todos os Documentos da Emissão, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos



representantes dessas partes e eventuais aprovações dos sócios ou do conselho de administração necessárias para tanto, incluindo, mas não se limitando, aprovação desta Emissão e da Cessão Fiduciária;

(ii) o recebimento, pela Emissora, de uma via digital devidamente assinada por todas as partes de cada um dos Documentos da Emissão;

(iii) o protocolo do registro dos Termos de Emissão (e de quaisquer outros dos Documentos da Emissão que, na forma da lei, devam ser registrados para que sejam constituídos com a forma jurídica perfeita) nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo - SP;

(iv) o protocolo de registro do Contrato de Cessão Fiduciária (e de quaisquer outros dos Documentos da Emissão que, na forma da lei, devam ser registrados para que sejam constituídos com a forma jurídica perfeita) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo - SP;

(v) o protocolo de registro perante a junta comercial competente dos atos societários (e de quaisquer outros dos Documentos da Emissão que, na forma da lei, devam ser registrados para que sejam constituídos com a forma jurídica perfeita) de todas as partes que sejam necessários para aprovar a celebração dos Documentos da Emissão, incluindo a aprovação societária para a outorga do Aval pelos Avalistas e para a realização da Cessão Fiduciária pelas Fiduciárias;

(vi) cumprimento, por parte das Devedoras e dos Garantidores nos Documentos da Emissão, de todas as suas respectivas obrigações no âmbito dos Documentos da Emissão;

(vii) cumprimento de todos os dispositivos legais ou regulatórios, nacionais ou estrangeiros, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei Federal n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013 e o Decreto Lei 2.848, de 7 de dezembro de 1940, pelas Devedoras, pela Emissora, pelos Avalistas ou qualquer de suas respectivas Afiliadas, ou demais pessoas e entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(viii) cumprimento, se aplicável, em todos os aspectos materiais, pelas Devedoras, pela Emissora e pelos Avalistas, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, conforme o caso;



- (ix) não ocorrência, até a data de cumprimento das demais Condições Precedentes, de mudanças legais, regulatórias, tributárias ou de força maior/caso fortuito que afetem ou prejudiquem as características dos créditos gerados a partir da e/ou que garantam a Operação e/ou dos títulos e valores mobiliários que lastreiem os CRI, tampouco de qualquer das Garantias;
- (x) recebimento de relatório de conclusão da auditoria jurídica restrita relativamente às Devedoras e aos Garantidores em termos satisfatórios à Emissora;
- (xi) recebimento, até a data de liquidação da Oferta, pela Emissora, de parecer jurídico elaborado pelo assessor legal da Operação de Securitização em condições satisfatórias à Emissora, atestando, dentre outros, a validade, existência, eficácia e exequibilidade dos Documentos da Emissão;
- (xii) não verificação de nenhum evento de Vencimento Antecipado Automático ou Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme definidos nos Documentos da Emissão;
- (xiii) não verificação de nenhum dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, conforme nos Documentos da Emissão;
- (xiv) cumprimento, pelas Devedoras e pela Emissora, de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias exigíveis até cada data de liquidação dos CRI, nos termos dos Documentos da Emissão;
- (xv) registro dos CRI na B3 para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;
- (xvi) não ocorrência, até a respectiva Data de Liquidação dos CRI, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais das Devedoras, da Emissora ou dos Garantidores, que afete ou possa afetar a realização da Oferta, ou o cumprimento de qualquer de suas obrigações sob os Documentos da Emissão;
- (xvii) recebimento, pela Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de cronograma indicativo de conclusão das obras do Empreendimento preparado pelas Devedoras, em planilha no formato Excel, em termos satisfatórios à Emissora, ao seu exclusivo critério, e anexado ao presente Termo de Securitização como **ANEXO VI** (“Cronograma Indicativo”);
- (xviii) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência das Devedoras e/ou da Emissora e/ou de qualquer dos Garantidores; (b) pedido de autofalência das Devedoras e/ou da Emissora e/ou de qualquer dos Garantidores; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face das Devedoras e/ou da Emissora e/ou de qualquer dos Garantidores não devidamente elidido; (d) propositura, pelas Devedoras e/ou da Emissora e/ou por qualquer dos Garantidores, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido



plano; ou (e) ingresso pelas Devedoras e/ou da Emissora e/ou por qualquer dos Garantidores em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xix) não ocorrência de qualquer efeito adverso relevante ou mudança adversa relevante na situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza) nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais das Devedoras e/ou dos Garantidores e/ou qualquer efeito adverso relevante na capacidade das Devedoras ou de qualquer dos Garantidores de desempenharem e cumprirem com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações relevantes sob este Termo de Securitização ou qualquer dos demais Documentos da Emissão ("Efeito Adverso Relevante");

(xx) cumprimento pelas Devedoras e pela Emissora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, bem como das normas relativas ao período de silêncio;

(xxi) recebimento, pela Emissora, de declaração de veracidade das Devedoras e dos Garantidores de que todas as declarações feitas nos Documentos da Emissão permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta, por meio da qual as Devedoras e os Garantidores ratificarão que todas as declarações prestadas por eles nos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Emissão permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;

(xxii) recebimento do relatório de auditoria financeira que comprova a veracidade do fluxo financeiro dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária pela Emissora;

(xxiii) emissão e subscrição dos CRI no valor do Montante Mínimo estabelecido neste Termo de Securitização; e

(xxiv) não ocorrência de nenhum evento que, na Data de Emissão ou futuramente: a) possa gerar atraso no fluxo, no tempo e/ou aumento no custo das obras dos Empreendimentos das Devedoras; b) possa gerar a diminuição do valor, do preço e/ou do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária; c) possa gerar a diminuição do valor das Garantias das Notas Comerciais e dos CRI; d) possa implicar na diminuição da exequibilidade e/ou da liquidez das Garantias; e/ou e) possa aumentar o risco da Operação, a exclusivo critério da Emissora.

8.2. Cláusula Resolutiva das Subscrições dos CRI. Caso: (i) as Condições Precedentes não sejam cumpridas enquanto ainda houver subscrições de CRI pendentes de integralização; e (ii) o prazo de duração desta Emissão e das obrigações previstas neste Termo de Securitização cheguem ao seu termo final; os CRI subscritos e ainda não integralizados serão rescindidos e cancelados, sendo certo que os Investidores ficarão liberados de qualquer obrigação de integralizá-los, restando extinta tal obrigação de integralização.



## IX. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

9.1. Depósito na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 e realizada com a intermediação da própria Emissora, conforme previsto no artigo 43 da Resolução CVM 60.

9.2. Distribuição. A distribuição dos CRI será realizada sob o rito automático de registro, em regime de melhores esforços de colocação (“Oferta”), nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e da Resolução CVM 60.

9.3. Registro na CVM. Em conformidade com o Artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160, o registro da Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição será realizada automaticamente.

9.4. Registro na ANBIMA. A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 20 do “Código ANBIMA de Ofertas Públicas” e artigo 15 do “Código ANBIMA de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” ambos em vigor desde 01 de fevereiro de 2024 (“Código ANBIMA”), no prazo máximo de 07 (sete) dias a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

9.5. Realização da Oferta. A Oferta será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, e será destinada apenas a Investidores Profissionais que atendam às características de investidores profissionais, na forma do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160, respeitadas as eventuais vedações ao investimento nos CRI ofertados previstas na regulamentação em vigor.

9.5.1. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Resolução CVM 60, a Emissora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Emissora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Resolução CVM 35, Resolução CVM 30, e Resolução CVM 50.

9.6. Distribuição Parcial. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista na Seção XIV e do artigo 73 da Resolução CVM 160, e o encerramento da distribuição dos CRI, respeitado o montante mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), na Data de Emissão (“Montante Mínimo”).



9.7. Prazo de Distribuição da Oferta. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

9.8. Condicionamento de Adesão. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI, e nos termos da Seção XIV e do artigo 73 da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

9.8.1. No caso da cláusula 9.8 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

9.9. Cancelamento do Saldo dos CRI. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o preço de integralização dos CRI com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pelas Devedoras nos termos do Termo de Emissão, cabendo também à Emissora devolver às Devedoras os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Nesta hipótese, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação de Securitização ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do preço de integralização dos CRI aos Investidores. Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério da Emissora a colocação dos CRI remanescentes.

9.10. Documentos a Serem Apresentados. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer declaração por escrito atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta não foi registrada na CVM; (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; (iii) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados; e (iv) o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao seu perfil do risco.

9.11. Declaração de Investidor Profissional. Os Investidores Profissionais poderão fornecer por escrito declaração atestando sua condição de investidor profissional.

9.12. Aumento do Valor Total de Emissão. O Valor Total de Emissão dos CRI poderá ser aumentado, desde que existam novas CCI para lastrear o aumento do Valor Total de Emissão dos CRI e a Oferta não tenha sido encerrada. Em tal hipótese, as Partes deverão aprovar e celebrar o aditamento ao Termo de Securitização.

9.13. Aviso ao Mercado. Em conformidade com o Artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da data em que o Aviso ao Mercado for divulgado. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, a Emissora deve encaminhar à SRE e à B3, versão eletrônica do aviso ao mercado e do prospecto preliminar, se houver, sem



quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

9.14. Comunicado de Início da Oferta. Em conformidade com o art. 59, § 2º, da Resolução CVM 160, caberá à Emissora informar à CVM sobre o início da Oferta, visando dar início ao período de distribuição da Oferta, e possibilitar a efetiva liquidação da operação de subscrição ou aquisição dos CRI objeto da Oferta. A versão eletrônica do Anúncio de Início e do prospecto preliminar, se houver, deve ser encaminhada à CVM e à B3 sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

9.15. Encerramento da Oferta. A Oferta será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou, a exclusivo critério da Emissora, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro, na forma da Resolução CVM 160.

9.16. Comunicado de Encerramento da Oferta. Em conformidade com o Artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta deverá ser informado pela Emissora à CVM tão logo se verifique o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.

9.17. Cancelamento da Oferta. Caso haja o cancelamento da Oferta e determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre os rendimentos financeiros derivados dos Investimentos Permitidos, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores por eles subscritos e integralizados.

9.18. Restrição para Negociação em Mercado Secundário. Os CRI objeto da presente Oferta somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos: (i) 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, para investidores qualificados, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea "a", da Resolução CVM 160; e (ii) 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, para o público investidor em geral.

9.18.1. A restrição referida na Cláusula 8.18 acima deixará de ser aplicada caso a Emissora obtenha o registro da Oferta perante a CVM, no rito de registro ordinário, nos termos do parágrafo 4ª, do artigo 86, da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável.

9.19. Restrições de Negociação para o Público em Geral. A emissão de CRI destinada ao público em geral somente é admitida para CRI que tenha ao menos um relatório de classificação de risco, nos termos do Artigo 33, parágrafo 10º, da Resolução CVM 60, bem como lastreados em créditos sobre os quais tenha sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 25 da Lei n.º 14.430/2022, originados:



- (i) de imóveis com “habite-se”, ou documento equivalente, concedido pelo órgão administrativo competente; ou
- (ii) da aquisição ou da promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto nos arts. 31-A e 31-B da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

9.19.1. Caso os créditos sejam considerados imobiliários pela sua destinação, a Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM (“SSE/CVM”) poderá dispensar o cumprimento dos requisitos dispostos na cláusula 9.19, desde que a Operação de Securitização conte com as seguintes características:

- (i) o lastro dos CRI seja constituído por créditos imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro;
- (ii) o emissor dos ativos que constituem o lastro dos CRI seja companhia aberta atuante no setor imobiliário, nos termos de seu estatuto social;
- (iii) seja instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI;
- (iv) o agente fiduciário fique responsável por verificar a destinação dos recursos captados a imóveis, de modo a configurar o vínculo previsto no Artigo 22, XII da Lei n.º 14.430/2022; e
- (v) nos documentos da oferta pública de distribuição de CRI esteja previsto que os recursos captados serão efetivamente destinados a imóveis até a liquidação dos CRI.

## **X. RAZÃO DE GARANTIA; RECOMPOSIÇÃO**

10.1. Razão de Garantia Até a integral liquidação dos CRI, as Devedoras, no âmbito dos Termos de Emissão, e do Contrato de Cessão Fiduciária com as demais Fiduciárias, se obrigam a assegurar que a razão entre: (i) o valor dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária (excluídos para fins deste cálculo eventuais Direitos Creditórios inadimplidos ou em atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias, ficando claro que todas as parcelas referentes ao Contrato de Compra e Venda que teve alguma parcela com atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias serão excluídas), trazido a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI, cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária; e o (ii) saldo devedor total dos CRI corresponda a, no mínimo, **130% (cento e trinta por cento)** (“Razão de Garantia”).

10.1.1. Para os fins do cálculo previsto na cláusula 10.1 acima, a projeção das parcelas futuras dos Direitos Creditórios será baseada na última parcela vencida devida por cada adquirente, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:



$$RG = (VP) / SDCRI$$

Onde:

Onde:

RG = Razão de Garantia;

VP = O valor presente de todos os Direitos Creditórios, (excluídos para fins deste cálculo eventuais Direitos Creditórios inadimplidos ou em atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias, ficando claro que todas as parcelas referentes ao Contrato de Compra e Venda que teve alguma parcela com atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias serão excluídas) trazidos a valor presente pela taxa de Remuneração dos CRI na Data de Apuração (conforme abaixo definida); e

SDCRI = Saldo devedor atualizado dos CRI na Data de Apuração.

10.1.2. Durante os 12 (doze) primeiros meses após a integralização dos CRI, a Razão de Garantia não será apurada, e seu cumprimento não será exigido, passando a ser apurada e exigida na primeira Data de Apuração a partir do primeiro dia útil do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), após a integralização dos CRI.

10.2. Recomposição. Se, na primeira Data de Apuração, e nas Datas de Apuração seguintes, a Razão de Garantia não estiver sendo cumprida, as Devedoras deverão adotar medidas para correção e ajuste da Razão de Garantia para que ela volte ao parâmetro original, previsto na Cláusula 10.1 acima, o que se dará, preferencialmente, por meio da cessão de novos direitos creditórios que atendam os Critérios de Elegibilidade (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) ou, na impossibilidade, por meio da Amortização Extraordinária Compulsória até o reenquadramento da Razão de Garantia, que será proporcional para cada Devedora de acordo com o valor de emissão das Notas Comerciais de cada Devedora face ao Valor Total de Emissão.

10.2.1. Caso o reenquadramento da Razão de Garantia se dê por meio da cessão de novos recebíveis no âmbito da Cessão Fiduciária, tal hipótese deverá ser concretizada, com a indicação dos recebíveis, desde que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), e assinatura do respectivo aditivo ao Contrato de Cessão Fiduciária, constante em anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da comunicação da Emissora.

10.2.2. Ultrapassado o prazo acima, as Devedoras deverão proceder com a Amortização Extraordinária Compulsória, de forma proporcional para cada Devedora de acordo com o valor de emissão das Notas Comerciais de cada Devedora face ao Valor Total de Emissão.



10.3. Procedimento de Apuração da Razão de Garantia. A partir do primeiro dia útil do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), após a integralização dos CRI até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora realizará a apuração dos valores presentes do fluxo futuro de Direitos Creditórios elegíveis para fins de verificação da Razão de Garantia até o dia 15 (quinze) de cada mês ("Data de Apuração"), com base nas informações relacionadas ao espelhamento dos Direitos Creditórios que forem disponibilizados pelo Servicer e/ou pelas Devedoras.

10.3.1. Para fins de apuração da Razão de Garantia pela Emissora, deverão ser desconsiderados no cálculo do saldo devedor dos Direitos Creditórios os compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento em que o Devedor esteja com parcela em aberto igual ou superior a 90 (noventa) dias da data de seu vencimento, ficando claro que todas as parcelas referentes ao contrato que teve alguma parcela com atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias serão excluídas.

10.4. Relatório Gerencial. Até o dia 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso não seja um Dia Útil, a *Servicer* apresentará à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, relatório mensal contemplando o desempenho dos Direitos Creditórios no Mês de Apuração, conforme previsto na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão Fiduciária ("Relatório Gerencial")

## **XI. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO**

11.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, de forma mensal ("Atualização Monetária"), a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VNU \times C$$

Onde:

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

VNU = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou Remuneração (conforme abaixo definida), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



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

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

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI<sub>k</sub> = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento do ativo. Após a Data de Pagamento, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização.

Exemplo: se a data do evento for no dia 15 de setembro de 2024, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2024.

NI<sub>k-1</sub> = Valor do número-índice do mês anterior ao mês "k".

dup = Número de Dias Úteis existentes entre (a) primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive);

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento (inclusive) e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se o "dut" como 22 Dias Úteis.

*Sendo que:*

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

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste a este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer outra formalidade;

(ii) para fins de cálculo, considera-se como Data de Pagamento as datas de pagamento de cada mês, previstas no **ANEXO II** deste Termo de Securitização, caso este não seja Dia Útil, será o próximo Dia Útil subsequente ("Data de Pagamento");

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



(iv) 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

11.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA após a data de subscrição e integralização dos CRI superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação aos CRI, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI ("Taxa Substitutiva"). Caso não haja acordo entre a Emissora e os Investidores representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido abaixo), reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, convocada assembleia, não haja quórum para instalação em segunda convocação, ou instalada, não haja quórum para deliberação sobre a Taxa Substitutiva, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou, ainda, na data de vencimento final dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo respectivo Valor Nominal Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação aos CRI a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator "C" a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

11.2. Remuneração dos CRI. A remuneração dos CRI compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário Atualizado (após a aplicação da Atualização Monetária prevista neste Termo de Securitização), contados a partir da respectiva primeira Data de Integralização, correspondentes à taxa prevista na **Seção III** deste Termo de Securitização, sobre uma base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo ("Remuneração dos CRI"):

$$J = VNa \times [Fator Spread - 1]$$

Sendo que:

J = valor dos juros remuneratórios devidos no final do período de capitalização;

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



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

$$Fator\ Spread = \left\{ \left[ (taxa + 1)^{\frac{dup}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = 9,50%;

dup = Número de Dias Úteis existentes entre (a) primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive);

11.3. Prorrogação de Prazo da Data de Pagamento. Caso uma Data de Pagamento coincida com dia que não seja um Dia Útil, o prazo de vencimento da Remuneração dos CRI será prorrogado para o primeiro Dia Útil seguinte, sem nenhum acréscimo de valores, Encargos Moratórios ou penalidades de qualquer natureza.

11.4. Período de Capitalização. Para os fins deste Termo de Securitização, Período de Capitalização significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento de Remuneração (exclusive) (“Período de Capitalização”).

## **XII. AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

12.1. Amortização. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado nas datas, percentuais e forma estipulados no **ANEXO II** (“Amortização” ou “Amortização Programada”).

12.2. Cálculo da Amortização. Observado o disposto na cláusula 12.1 acima, o cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

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

onde:

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

VNa = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme demonstrados em percentuais nos termos estabelecidos no **ANEXO II** deste Termo de Securitização.



12.3. Prorrogação de Prazo de Amortização. Caso uma data de pagamento de parcela da Amortização coincida com dia que não seja um Dia Útil, o prazo de vencimento da respectiva parcela de Amortização será prorrogado para o primeiro Dia Útil seguinte, sem nenhum decréscimo de valores ou descontos de qualquer natureza.

### **XIII. ENCARGOS MORATÓRIOS**

13.1. Impontualidade no Pagamento. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, conforme aplicável, calculada pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"). O mesmo se aplica em caso de impontualidade, por culpa exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os Encargos descritos acima.

13.2. Não Comparecimento para Recebimento. O não comparecimento dos Investidores para receberem o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhes dará direito ao recebimento de qualquer Encargo Moratório relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes assegurado os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

### **XIV. ORDEM DE PAGAMENTOS**

14.1. Ordem de Pagamentos. Sem prejuízo da obrigação das Devedoras de arcarem com o respectivo valor devido da parcela vincenda de Juros Remuneratórios e Amortização Programada na Data de Pagamento das Notas Comerciais, em cada Data de Pagamento a Emissora reservará, na Conta do Patrimônio Separado, recursos recebidos durante o último mês em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem, observado o fluxo de pagamentos da operação constante do Anexo I dos Termos de Emissão e do **ANEXO II** deste Termo de Securitização, de forma que cada item constante da ordem prevista abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se e quando necessário;
- (iii) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI e parcelas das Notas Comerciais inadimplidas, caso aplicável;
- (iv) Recomposição do Fundo de Reserva, se e quando necessário;



- (v) Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI devidos e não pagos;
- (vi) Juros Remuneratórios dos CRI devidos no mês corrente
- (vii) Amortização dos CRI devida no mês corrente, observado o fluxo de pagamentos da operação constante no **ANEXO II** deste Termo de Securitização;
- (viii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, se for o caso; e
- (ix) Devolução do excedente às Devedoras e/ou às Fiduciárias, conforme previsto nos Termos de Emissão.

#### 14.2. Complementação de Valores pelas Devedoras e pelos Avalistas em Razão do Aval.

Caso em determinada Data de Pagamento não haja na Conta do Patrimônio Separado recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária suficientes para o pagamento integral da parcela vincenda, sem prejuízo da obrigação das Devedoras de arcarem com o respectivo valor devido da parcela vincenda de Remuneração das Notas Comerciais e Amortização Programada das Notas Comerciais na Data de Pagamento, a Emissora poderá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos, devendo ser respeitada a Ordem de Pagamentos prevista nos Termos de Emissão e no Termo de Securitização e deverá imediatamente notificar as Devedoras e/ou os Avalistas, a respeito do montante integral utilizado pela Emissora, que será o montante necessário para recomposição do Fundo de Reserva. As Devedoras e/ou os Avalistas deverão aportar o montante necessário na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da notificação que lhes for enviada pela Emissora nesse sentido, acrescidos de todos os encargos incidentes, notadamente multas e encargos de mora previstos nos Documentos da Emissão, que deverão ser repassados aos Investidores na forma dos Documentos da Emissão, sem prejuízo das demais disposições aqui aplicáveis. Caso as Devedoras e os Avalistas descumpram a obrigação de aportar o montante necessário, incidirão as penalidades e consequências previstas neste Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão, incluindo, mas não se limitando, a incidência dos Encargos Moratórios.

14.2.1. Caso os pagamentos decorrentes do Aval sejam necessários, os Avalistas Alan e Geraldo serão exigidos e demandados: **(a)** durante os 12 (doze) primeiros meses após a integralização dos CRI, nos quais a Razão de Garantia não será apurada; e/ou **(b)** por conta de desenquadramento da Razão de Garantia, somente: (i) durante o período em que houver o desenquadramento da Razão de Garantia e a cessão fiduciária sobre os novos recebíveis indicados no âmbito da Cessão Fiduciária capazes de ocasionar o reenquadramento da Razão de Garantia não tenha sido formalizada; e/ou (ii) as Devedoras e/ou os Avalistas Mauá e Vila Brasil não realizem a Amortização Extraordinária Compulsória, na forma prevista nos Termos de Emissão. Os Avalistas Alan e Geraldo serão exigidos e demandados, ainda, **(a)** se, por qualquer motivo, for declarado ou esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado; e/ou **(b)** caso as Devedoras e/ou as Avalistas Mauá e Vila Brasil estejam em mora e/ou inadimplentes com qualquer das suas obrigações previstas nos Documentos da Emissão.



14.3. Liberação da Conta do Patrimônio Separado. Quando cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Emissora deverá transferir a totalidade do saldo remanescente dos recursos do Fundo de Reservas e eventual qualquer outro saldo remanescente existente na Conta do Patrimônio Separado para as Devedoras em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, sendo certo que os referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos, desde que componham o Patrimônio Separado.

## **XV. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA**

15.1. Amortização Extraordinária Compulsória por Razão de Garantia. As Devedoras deverão obrigatoriamente, e proporcionalmente às Notas Comerciais emitidas em cada Termo de Emissão, resgatar ou amortizar antecipadamente as Notas Comerciais – utilizando recursos próprios ou os Direitos Creditórios, das próprias Devedoras e/ou das Fiduciantes de forma parcial (até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão) ou total, em cada Data de Pagamento, conforme o caso, com a finalidade de permitir e possibilitar que a Emissora amortize ou resgate antecipadamente os CRI, de forma parcial ou total, caso seja verificado pela Emissora nas Datas de Apuração que os Direitos Creditórios somados não são suficientes para cumprir com a Razão de Garantia estipulada nos Termos de Emissão e as Devedoras, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da comunicação da Emissora, não indiquem novos recebíveis para Cessão Fiduciária e não assine o respectivo aditivo ao Contrato de Cessão Fiduciária ("Amortização Extraordinária Compulsória" ou "Amortização Extraordinária Compulsória por Razão de Garantia").

15.2. Valor da Amortização Extraordinária Compulsória. As Devedoras deverão realizar, de forma proporcional às Notas Comerciais emitidas em cada Termo de Emissão, a amortização das Notas Comerciais em quantidade que seja suficiente para que a Emissora realize o reenquadramento da Razão de Garantia, devendo tal valor corresponder: (i) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o seu saldo, até a data da efetiva amortização; acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais, e por conseguinte, dos CRI, devida até o momento do efetivo pagamento da amortização total ou parcialmente, conforme o caso; (iii) do Prêmio de Resgate; bem como (iv) de eventuais Encargos Moratórios, conforme o caso, tudo conforme o disposto neste Termo de Securitização e nos Termos de Emissão ("Valor da Amortização Extraordinária Compulsória").

15.3. Amortização sob Supervisão do Agente Fiduciário. A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário, observados os termos e prazos previstos nos Termos de Emissão.

15.4. Procedimento e Prazo da Amortização Extraordinária Compulsória. Na ocorrência de Amortização Extraordinária Compulsória, os pagamentos recebidos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado decorrentes de pagamento das Devedoras serão aplicados única e exclusivamente no pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos referidos pagamentos na Conta do Patrimônio Separado, que deverão ser repassados aos Investidores, observada sempre em qualquer hipótese a Ordem de Pagamentos, sem prejuízo das demais disposições previstas neste Termo de Securitização.



## **XVI. RESGATE FACULTATIVO VOLUNTÁRIO; PRÊMIO DE RESGATE**

16.1. Resgate Facultativo Voluntário. As Devedoras poderão, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, resgatar, desde que em conjunto e integralmente, todas as Notas Comerciais, mediante comunicação prévia à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do pagamento do resgate das Notas Comerciais ("Resgate Facultativo"), devendo, para tanto, as Devedoras pagarem, à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável: (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado na data do efetivo resgate; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; acrescido (iii) das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado porventura em aberto até tal momento; acrescido (iv) dos eventuais Encargos Moratórios em aberto, se for o caso, e, caso o Resgate Facultativo não seja realizado com Direitos Creditórios; (v) de prêmio equivalente a 2,00% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor dos CRI ("Prêmio de Resgate") ("Valor do Resgate Facultativo Voluntário"), na forma estipulada nos Termos de Emissão.

16.1.1. Notificação de Resgate Facultativo. A notificação de Resgate Facultativo Voluntário de todas as Notas Comerciais pelas Devedoras deverá conter: (i) a data do Resgate Facultativo; (ii) cálculo do valor do Prêmio de Resgate a ser pago, conforme validado pela Emissora; (iii) o valor de Resgate Facultativo Voluntário devido à Emissora, a ser devidamente validado pela Emissora; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Facultativo Voluntário ("Notificação de Resgate Facultativo Voluntário").

16.2. Resgate Antecipado. Caso as Devedoras exerçam o Resgate Facultativo Voluntário, a Emissora deverá promover a recompra total dos CRI (conforme Notificação de Resgate Facultativo Voluntário enviada pelas Devedoras) pelo: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado até a data da efetiva recompra; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; acrescido (iii) do Prêmio de Resgate correspondente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento pelas Devedoras do valor correspondente à Resgate Facultativo Voluntário; acrescido (iv) dos eventuais Encargos Moratórios em aberto, se for o caso ("Resgate Antecipado").

16.3. Aplicação dos Recursos do Resgate Facultativo Voluntário. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência do Resgate Facultativo Voluntário dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente no pagamento do Resgate Antecipado dos CRI, na próxima Data de Pagamento, conforme **ANEXO II** a este Termo de Securitização.

16.4. Procedimento do Resgate Antecipado na B3. Em caso de Resgate Antecipado, a Emissora deverá comunicar a B3 com 4 (quatro) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o Resgate Facultativo Voluntário e para a realização do Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3, devendo a Emissora cumprir com os procedimentos adotados pela B3 para esse tipo de evento/operação.

16.5. Sub-rogação pelas Devedoras nos Créditos Imobiliários. Uma vez realizada o Resgate Facultativo Voluntário, e devidamente pago integralmente o respectivo valor



devido, as Devedoras sub-rogar-se-ão automaticamente nos direitos da Emissora em relação às Notas Comerciais e aos Créditos Imobiliários resgatadas/recomprados.

## **XVII. VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO**

17.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático. Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores ou de manifestação da Emissora, todas as obrigações constantes dos Termos de Emissão e deste Termo de Securitização serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá das Devedoras, ou dos Avalistas, conforme for, o pagamento integral, com relação a todas as Notas Comerciais, emitidas em todos os Termos de Emissão, do Valor Nominal Unitário ou do seu saldo, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais devidos, calculados pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização ou da data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, ainda, dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras ("Valor de Vencimento Antecipado"), na ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo relacionadas, acarretando a obrigação subsequente da Emissora realizar o resgate de todos os CRI em Circulação com os recursos recebidos em decorrência do Valor de Vencimento Antecipado ("Vencimento Antecipado Automático" e "Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) descumprimento por quaisquer das Devedoras e/ou por quaisquer dos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais, estabelecida nos Termos de Emissão, e/ou aos CRI, estabelecida nos Documentos da Emissão, que não seja sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para o respectivo pagamento;
- (ii) alienação ou qualquer forma de transferência total ou parcial dos Empreendimentos, desenvolvidos pelas Fiduciárias, a terceiros sem a prévia e expressa aprovação da Emissora, com exceção da venda das unidades imobiliárias em estoque dos Empreendimentos no curso regular dos negócios;
- (iii) alienação, cessão, venda, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de oneração, transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas), no todo ou em parte, das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes;
- (iv) fraude ou omissão de informação relevante com relação a qualquer aspecto relevante da Operação ou em relação a qualquer dos Documentos da Emissão;
- (v) verificação de falsidade de qualquer das declarações ou garantias prestadas pelas Devedoras, pelos Avalistas ou pelos sócios de quaisquer das Devedoras nos Termos de Emissão, nos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias e/ou nos demais Documentos da Emissão;
- (vi) a decretação de falência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiro e não contestado e/ou elidido no prazo legal, pedido de



recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, liquidação, dissolução, extinção ou procedimento semelhante que envolva de qualquer maneira quaisquer das Devedoras, as Avalistas Vila Brasil e Mauá, bem como de qualquer de suas Afiliadas;

(vii) a propositura de ação judicial que objetive a insolvência civil, recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou falência dos Avalistas Alan e Geraldo, que não seja extinta dentro de até 30 (trinta) dias contados da data da sua respectiva propositura, ou ainda a morte dos referidos Avalistas;

(viii) a declaração de insolvência civil dos Avalistas Alan e Geraldo;

(ix) ocorrência de: (a) cessão de participação societária pelo(s) principal(is) sócio(s) de quaisquer das Devedoras de forma a caracterizar alteração do(s) principal(is) sócio(s) na composição do capital social; e/ou (b) alteração e/ou transferência do Controle, direto ou indireto, da(s) Devedora(s);

(x) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, conferência de bens ao capital ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo quaisquer das Devedoras e/ou Avalistas Vila Brasil e Mauá, que resulte em alteração de Controle, direto ou indireto, de quaisquer das Devedoras e/ou das Avalistas Vila Brasil e Mauá, exceto no caso da transferência de bens dos Avalistas Geraldo e Alan para herdeiros e/ou sucessores, desde que tais herdeiros e/ou sucessores sejam, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da efetiva transferência patrimonial, habilitados como avalistas nos Termos de Emissão, por meio da formalização dos respectivos aditivos aos Termos de Emissão, passando assim a constar como avalistas, conjuntamente com os demais Avalistas;

(xi) caso os Direitos Creditórios deixem de ser pagos na Conta do Patrimônio Separado, por ato praticado deliberadamente por quaisquer das Fiduciárias e/ou quaisquer dos Avalistas, e tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis;

(xii) declaração de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial dos Termos de Emissão e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições e/ou de qualquer um dos Documentos da Emissão, por decisão administrativa, sentença arbitral ou decisão judicial com exigibilidade imediata (isto é, cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos) em até 10 (dez) Dias Úteis de sua prolação;

(xiii) caso as Garantias venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e não sejam substituídas ou reforçadas em até 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência de referido evento;

(xiv) qualquer tipo de questionamento, por quaisquer das Devedoras, por quaisquer dos Avalistas ou por qualquer de suas respectivas controladoras, sócios,



ou pessoas a eles relacionadas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Termos de Emissão ou qualquer dos Documentos da Emissão, incluindo suas cláusulas, termos e condições;

(xv) caso sejam realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Emissão sem a autorização da Emissora e/ou Investidores, exceto pelas alterações prévia e expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Emissão;

(xvi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros das obrigações assumidas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Emissão pelas Fiduciantes e/ou pelos Avalistas;

(xvii) caso seja verificada a violação às Leis Anticorrupção (conforme definidas neste Termo de Emissão), trabalho escravo, infantil ou incentivo à prostituição, bem como à legislação socioambiental;

(xviii) caso seja verificado o descumprimento de qualquer obrigação relacionada à Destinação dos Recursos, incluindo, mas sem limitação a destinação em si; e/ou

(xix) caso seja verificada a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático em qualquer um dos Termos de Emissão.

17.2. Notificação de Vencimento Antecipado Automático. Na hipótese de algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático ocorrer, a Emissora deverá enviar em até 3 (três) dias contados da data em que tiver conhecimento sobre tal evento, notificação por escrito às Devedoras, com cópia para o Agente Fiduciário, exigindo que as Devedoras procedam com o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

17.2.1. As Devedoras e os Garantidores comunicarão a Emissora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Automático no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

17.2.2. O descumprimento do dever de comunicar pelas Devedoras e Garantidores, conforme previsto na Cláusula 16.2.1 acima, e do dever de comunicar pela Emissora, conforme previsto na Cláusula 16.2 acima, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Emissão, pela Emissora, Agente Fiduciário ou pelos titulares dos CRI.

17.3. Prazo de Vencimento Antecipado. Na hipótese de Vencimento Antecipado Automático, as Devedoras pagarão o Valor de Vencimento Antecipado à Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis corridos a contar do recebimento de notificação realizada pela Emissora informando às Devedoras sobre a necessidade do cumprimento de sua obrigação ("Prazo de Vencimento Antecipado Automático").

## **XVIII. VENCIMENTO ANTECIPADO NÃO AUTOMÁTICO**



18.1. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático. Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos, abaixo relacionados, por qualquer das Devedoras ou por terceiros, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e de todas as obrigações constantes dos Termos de Emissão, e exigir das Devedoras o pagamento integral, com relação a todas as Notas Comerciais, do Valor de Vencimento Antecipado, acarretando a obrigação subsequente da Emissora realizar a recompra de todos os CRI em Circulação com os recursos recebidos em decorrência do Valor de Vencimento Antecipado ("Vencimento Antecipado Não Automático" e "Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"), e convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a possibilidade de reverter a declaração de seu vencimento antecipado não automático pela Emissora, e caso a declaração de vencimento antecipado seja mantida, exigirá das Devedoras e dos Avalistas o pagamento integral, com relação a todas as Notas Comerciais, nas seguintes hipóteses:

- (i) o descumprimento da Razão de Garantia, prevista neste Termo de Securitização e nos Termos de Emissão, por 3 (três) vezes consecutivas, ou 4 (quatro) vezes em 12 (doze) meses, observada a obrigação de recomposição;
- (ii) descumprimento por quaisquer das Fiduciárias e/ou por quaisquer dos Avalistas de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Emissão que não seja sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido inadimplemento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico nos respectivos Documentos da Emissão;
- (iii) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse dos Empreendimentos ou de quaisquer das unidades imobiliárias em razão de ação expropriatória, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do ato do respectivo poder expropriante ou ainda se ocorrer a imissão definitiva (desapropriação) ou qualquer outra forma de perda de propriedade do Empreendimento pela Emitente, por ordem do poder expropriante ou de quaisquer das unidades imobiliárias em razão de ação expropriatória;
- (iv) mudança ou alteração no objeto social de quaisquer das Devedoras e/ou quaisquer dos Avalistas que seja pessoa jurídica que modifique as atividades atualmente por ela praticada de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de assinatura da ata ou contrato social que realizou a alteração;
- (v) a tomada de qualquer nova dívida bancária ou financeira por quaisquer das Devedoras que ultrapasse o montante individual ou agregado de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), exceto pelas dívidas contraídas para execução de obras junto à Caixa Econômica Federal e aquelas vinculadas a aquisição de terrenos para incorporação imobiliária;



- (vi) se houver o vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária de quaisquer das Devedoras e/ou de quaisquer dos Avalistas firmada com instituições financeiras ou contratos celebrados que não seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- (vii) criação de qualquer tipo de ônus ou gravame de qualquer natureza sobre as unidades imobiliárias dos Empreendimentos, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida criação do ônus;
- (viii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas por quaisquer das Devedoras, por quaisquer dos Avalistas ou suas respectivas Afiliadas nos Termos de Emissão ou nos demais Documentos da Emissão;
- (ix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Fiduciantes e/ou pelos Avalistas que sejam pessoa jurídica, observado o prazo de cura de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do respectivo cancelamento, revogação ou suspensão, conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, as Fiduciantes e/ou os Avalistas comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou, ainda, caso esteja em curso procedimento administrativo visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que as Fiduciantes e/ou os Avalistas estejam cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública;
- (x) aquisição, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, de novos ativos que agreguem novos negócios que possam representar riscos adicionais relevantes aos negócios atualmente desenvolvidos pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas que sejam pessoa jurídica, ainda que dentro do mesmo setor de atuação;
- (xi) protestos de títulos contra quaisquer das Devedoras e/ou Avalistas cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, por cujo pagamento as Devedoras e/ou os Avalistas, em questão, sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, com a suspensão dos seus efeitos, no prazo de cura de até 10 (dez) dias;
- (xii) caso as Devedoras e/ou os Avalistas: (a) deixem de atuar de forma diligente com a cobrança e administração dos Direitos Creditórios; e (b) de qualquer forma dificultem a transferência de tais serviços para terceiro especializado, a ser escolhido a critério exclusivo da Emissora;
- (xiii) caso os Contratos de Compra e Venda, cujos recebíveis foram cedidos à Emissora, que representem patamar superior a 20% (vinte por cento) do valor total

dos Direitos Creditórios cedidos, venham a ser objeto de ações judiciais motivadas por discussão de cláusulas contratuais ou por pendências de qualquer natureza;

(xiv) atraso na evolução total das obras dos Empreendimentos das Devedoras, igual ou superior a 10% (dez por cento) do que foi projetado no Cronograma Indicativo, a ser verificado com base no relatório de medição que será elaborado periodicamente pela Caixa Econômica Federal e disponibilizado pelas Devedoras à Emissora e ao Agente Fiduciário ("Relatório de Medição");

(xv) não manutenção, pela Avalista Mauá, durante todo o prazo de vigência dos CRI, do Índice Financeiro (conforme definido abaixo) a ser apurado anualmente por auditoria independente, em relação aos últimos 12 (doze) meses contados da data de encerramento do exercício social, e verificado pela Emissora, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras consolidadas da Avalista Mauá relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, sendo certo que para os fins deste item:

- a. "Índice Financeiro" significa a relação de Dívida Líquida / EBITDA Consolidado menor ou igual a 3,25x (três inteiros e vinte e cinco centésimos);
- b. "Dívida Líquida" significa o somatório das Dívidas Financeiras da Avalista Mauá e das Afiliadas da Mauá perante pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, tais como empréstimos e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não em ações, nos mercados local e/ou internacional, diferencial a pagar em operações de derivativos, financiamento de aquisições (em conjunto, "Operações Financeiras"); e quaisquer dívidas com partes relacionadas, avais e todas as garantias prestadas pela Avalista Mauá no âmbito de Operações Financeiras, sem dupla contagem entre devedor e garantidor; menos as disponibilidade em caixa, aplicações financeiras equivalentes a caixa e montantes em contas vinculadas às dívidas (excluindo o Fundo de Reserva), incluindo os rendimentos de tais montantes; e
- c. "EBITDA Consolidado" significa o resultado consolidado acumulado nos últimos 12 (doze) meses, antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado não operacional, da equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários. O EBITDA será calculado com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas anuais pelo auditor independente; e/ou

(xvi) caso seja verificada a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático em qualquer um dos Termos de Emissão.

18.2. Realização da Assembleia para Deliberar sobre o Resgate. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a cláusula 18.1 deste Termo de Securitização deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.



18.2.1. Para fins de declaração do Vencimento Antecipado Não-Automático, previsto nas Cláusulas acima, a Emissora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Investidores, em Assembleia Especial de Investidores, não mantendo a declaração de vencimento, caso decidam pela não declaração do Vencimento Antecipado dos CRI e, por consequência, das Notas Comerciais.

18.2.2. Caso a Assembleia Especial de Investidores não atinja o quórum de instalação nas duas primeiras convocações e/ou não seja passível de ser realizada por qualquer motivo, incluindo por conta da sua instalação, mas ausência de quórum para deliberação, e os Investidores não se manifestem a respeito, a Emissora deverá manter a declaração de Vencimento Antecipado Não-Automático e realizar os procedimentos de cobrança.

18.2.3. A Assembleia Especial de Investidores: (1) será realizada em conformidade com o previsto nos Documentos da Emissão, observados seus procedimentos e o respectivo quórum; e (2) deverá decidir sobre a não declaração, pela Emissora, de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

18.3. Notificação de Vencimento Antecipado Não-Automático. Na hipótese de algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático ocorrer, observada a regra prevista na Cláusula 18.2.1 acima, a Emissora enviará notificação por escrito às Devedoras, com cópia para o Agente Fiduciário, exigindo que as Devedoras procedam com o Vencimento Antecipado de todas as Notas Comerciais, emitidas em todos os Termos de Emissão, em até 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da referida notificação.

18.3.1. As Devedoras e os Garantidores comunicarão a Emissora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

18.3.2. O descumprimento do dever de comunicar pelas Devedoras e Garantidores, conforme previsto na Cláusula 18.3.1 acima, e do dever de comunicar pela Emissora, conforme previsto na Cláusula 18.3 acima, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Emissão, pela Emissora, Agente Fiduciário ou pelos titulares dos CRI.

## **XIX. VALOR DE VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

19.1. Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários. Significa o valor a ser pago pelas Devedoras no resgate total de todas as Notas Comerciais, correspondente ao saldo devedor total do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescidos da Remuneração dos CRI, das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e dos demais encargos previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento, o que ocorrer por último (“Valor de Vencimento Antecipado”).

19.1.1. Os valores a serem pagos por conta do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e dos CRI serão atualizados a partir desta data pelo IPCA/IBGE.



19.2. Liquidez e Certeza do Valor de Vencimento Antecipado. As Devedoras desde já reconhecem como líquido e certo, para os fins dos artigos 497, 498 e seguintes do Código de Processo Civil, o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários informado pela Emissora no âmbito do Vencimento Antecipado Automático ou Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme o caso, desde que o saldo devedor seja calculado conforme previsto neste Termo de Securitização.

## **XX. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

20.1. Assembleia Especial de Investidores. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de investidores a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos Investidores, devendo ser aplicado a tal assembleia o disposto na Lei n.º 14.430/2022, na Resolução CVM 60 e subsidiariamente, no que couber, o disposto na Lei n.º 6.404/76 a respeito das assembleias gerais de acionistas (“Assembleia Especial de Investidores”).

20.2. Competência Privativa da Assembleia Especial de Investidores. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

- (i) as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações, definitivas ou temporárias, neste Termo de Securitização e nos termos financeiros, comerciais, jurídicos e estruturais da Operação e dos CRI;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, observados os demais termos e condições estipulados neste Termo de Securitização e também o disposto no Artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
  - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores;
  - (b) a dação em pagamento aos Investidores dos Direitos Creditórios integrantes do Patrimônio Separado;
  - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
  - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

20.2.1. Outras Matérias. Este Termo de Securitização poderá estabelecer outras matérias de competência da Assembleia Especial de Investidores, além das previstas acima.



20.3. Aprovação das Demonstrações Financeiras em Assembleia. As Demonstrações Financeiras cujo Relatório de Auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Investidores.

20.4. Hipóteses de Alteração Automática do Termo de Securitização. Este Termo de Securitização pode ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Investidores 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;
- (ii) decorrer da substituição dos Direitos Creditórios pela Emissora nas hipóteses que sejam expressamente permitidas pela Resolução CVM 60;
- (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços;
- (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e
- (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI emitidos.

20.4.1. Prazo para Comunicação de Alterações Automáticas. As alterações referidas na cláusula 20.4 acima devem ser comunicadas aos Investidores no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

20.5. Competência para Convocação. A Assembleia Especial de Investidores pode ser convocada por iniciativa própria da Emissora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da Classe de CRI em específico que estiver sendo convocada, se for o caso.

20.5.1. Convocação via Emissora. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

20.5.2. Convocação Direta pelo Agente Fiduciário ou Investidores. Caso a Emissora não cumpra com a sua obrigação de realizar a convocação prevista na cláusula 20.5.1 no prazo ali estabelecido, o Agente Fiduciário e/ou Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da Classe de CRI em específico que estiver sendo convocada, podem realizar a convocação direta da Assembleia Especial de Investidores.



20.6. Procedimento de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser encaminhada pela Emissora a cada Investidor em cópia ao Agente Fiduciário e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

20.7. Prazo de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

20.8. Instrumento de Convocação. Da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Investidores; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

20.8.1. Participação da Assembleia à Distância (Assembleias Virtuais). Caso o Investidor possa participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

20.8.2. Divulgação dos Requisitos da Assembleia Virtual. As informações requeridas na cláusula 20.8.1 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Investidores.

20.8.3. Meios de Realização da Assembleia. A Assembleia Especial de Investidores pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

20.8.4. Garantia de Autenticidade da Identidade dos Investidores. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve 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 do Investidor.

**20.8.5. Meios de Exercício do Voto.** Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora 24 (vinte e quatro) horas antes do início da Assembleia Especial de Investidores.

**20.9. Instalação.** A Assembleia Especial de Investidores se instala, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Investidores. A presença da totalidade dos Investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Investidores.

**20.9.1.** Nos termos do artigo 28, da Resolução CVM 60, nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia Especial de Investidores deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Investidores que sejam titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

**20.10. Quórum de Deliberações Gerais.** As deliberações da Assembleia Especial de Investidores são tomadas por maioria de votos dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, sendo que, em segunda convocação, desde que os Titulares dos CRI presentes representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, exceto se previsto de forma diversa neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Emissão.

**20.11. Cômputo dos Votos.** Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

**20.12. Consulta Formal.** A Emissora poderá submeter a aprovação das deliberações da Assembleia Especial de Investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Investidores, devendo a Emissora conceder aos Investidores o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para manifestação.

**20.13. Investidores Habilitados a Exercer Voto.** Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Investidores detentores de CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Investidores, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**20.14. Investidores Proibidos de Votar na Assembleia Especial de Investidores.** Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores:

- (i) os prestadores de serviços à Operação de Securitização, o que inclui a Emissora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;



(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

20.14.1. Não se aplica a vedação prevista na cláusula 20.14 quando: (i) os únicos Investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da própria cláusula 20.14; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

20.15. Presidência da Assembleia Especial de Investidores. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá: (i) a Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Investidor eleito pelos Investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores.

20.16. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

20.17. Presença do Agente Fiduciário. Será obrigatória a presença do Agente Fiduciário em todas as Assembleias Especiais de Investidores, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

## **XXI. ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

21.1. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registros contábeis independentes do restante de seu patrimônio, obrigando-se ainda a elaborar e publicar as respectivas Demonstrações Financeiras, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31/12 de cada ano, em conformidade com o artigo 28 da Lei n.º 14.430/2022 e com o Artigo 37 da Resolução CVM 60, bem como as enviará ao Agente Fiduciário na data de sua publicação.

21.2. Responsabilidade. A Emissora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Operação de Securitização.

21.2.1. Indenização de Prejuízos por Má Administração do Regime Fiduciário. A Emissora responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia, administração temerária ou desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

21.3. Obrigações da Emissora. Incluem-se entre as obrigações da Emissora:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em ordem:

(a) controles de presenças e das Atas de Assembleia Especial dos Investidores;



- (b) os relatórios do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado;
  - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas a esta emissão; e
  - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas a esta emissão;
- (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, decorrentes exclusivamente de sua atuação;
  - (iii) manter os Créditos Imobiliários, os Direitos Creditórios e demais ativos vinculados a esta emissão:
    - (a) registrados em Entidade Registradora; ou
    - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
  - (iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
  - (v) convocar e realizar a Assembleia Especial de Investidores, assim como cumprir suas deliberações;
  - (vi) observar a regra de rodízio dos Auditores Independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica;
  - (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e
  - (viii) adotar os procedimentos necessários para a execução das Garantias envolvidas, quando for o caso.

21.3.1. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de Auditor Independente derivado da implantação do comitê de auditoria.

21.4. Diligências da Emissora. A Emissora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de Custodiante ou de Entidade Registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que



assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização.

21.5. Declarações da Emissora. A Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Custodiante, cabendo à Custodiante a guarda e conservação de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI, assim como caberá à Emissora a guarda de cópias simples (PDFs) dos Documentos da Emissão;

(ii) a custódia dos Direitos Creditórios será realizada pelas Devedoras, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem;

(iii) o arquivo das vias digitais dos boletins de subscrição, quando utilizados no âmbito da Emissão, será realizada pela Emissora;

(iv) a administração e a cobrança dos Direitos Creditórios são atividades que serão realizadas pelas Devedoras, nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária, e acompanhadas pelo Servicer, sendo certo que a eventual contratação de empresa de cobrança ou alteração do escopo do Servicer, deverá ser previamente aprovada pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada para esta finalidade, mediante o voto afirmativo da maioria simples dos Investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores;

(v) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(vi) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(vii) Assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta; e

(viii) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

21.5.1. Entrega dos Documentos da Origem dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de solicitação de 2 (dois) Dias



Úteis ou em prazo inferior, se assim solicitado por qualquer órgão regulador ou autorregulador.

21.6. Administração dos Direitos Creditórios. A administração dos Direitos Creditórios será realizada diretamente pelas Fiduciantes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), que serão responsáveis pela realização da cobrança e verificação dos pagamentos realizados pelos Devedores na Conta do Patrimônio Separado, assim como eventuais inadimplementos, observando as disposições dos respectivos Contratos de Compra e Venda dos Empreendimentos, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, a Lei n.º 4.591/64 e a Lei n.º 6.766/79, conforme o caso.

21.7. As Devedoras e as Fiduciantes terão as seguintes atribuições específicas em relação à administração e cobrança dos Direitos Creditórios:

(i) negociação de eventuais inadimplementos no pagamento das parcelas, exceto se a renegociação resultar: (a) em redução do saldo devedor e/ou em redução do valor das parcelas pagas do respectivo Contrato de Compra e Venda; e/ou (b) na redução do prazo de vencimento do referido Contrato de Compra e Venda dos Empreendimentos para prazo superior ao dos CRI; e

(ii) acompanhamento dos eventuais distratos, de forma a permitir a realização da Amortização Extraordinária por Razão de Garantia.

21.7.1. Renegociação de Inadimplemento de Direitos Creditórios. No âmbito das renegociações por conta de eventual inadimplemento de Direitos Creditórios, conforme previsto na cláusula 21.7 acima, caso venha a ser negociada: (a) a redução do valor das parcelas, sem que resulte na redução do saldo devedor; e/ou (b) a redução do prazo, sem que resulte na redução do saldo devedor, tal renegociação somente poderá ser realizada caso, na data da renegociação, o valor do Contrato de Compra e Venda em questão não prejudique nem afete de maneira adversa o cumprimento da Razão de Garantia.

21.7.2. Prazo dos Aditamentos. As Fiduciantes estão obrigadas a conduzir o processo e arcar com os custos incorridos na realização dos aditamentos referidos nas cláusulas 21.7 e 21.7.1 no menor prazo possível, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias corridos da ocorrência de qualquer evento que resulte na necessidade de aditamento.

21.7.3. Apresentação dos Aditamentos. As Fiduciantes estarão obrigadas a apresentar o aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos necessários no prazo de até 15 (quinze) dias corridos da assinatura de cada aditamento.

21.7.4. Aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes e a Emissora deverão aditar semestralmente o Contrato de Cessão Fiduciária, até o último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, de forma a manter atualizada a lista dos Direitos Creditórios de unidades imobiliárias vendidas. As Fiduciantes estão



obrigadas a conduzir o processo e arcar com os custos incorridos na realização destes aditamentos.

21.7.5. O acompanhamento da gestão dos Direitos Creditórios será realizado pelo Servicer, abaixo definido, nos termos do contrato celebrado entre a Emissora e o Servicer, com interveniência das Devedoras e Fiduciantes ("Contrato de Servicer").

21.8. Relatório Gerencial. O Servicer deverá encaminhar à Emissora, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, relatório gerencial acerca dos Contratos de Compra e Venda, em formato Excel, contendo no mínimo as seguintes informações identificadas por cada unidade imobiliária: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Devedor no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Devedor no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) informações completas e detalhadas sobre distratos de Contratos de Compra e Venda; (v) informações completas e detalhadas sobre a celebração de novos Contratos de Compra e Venda ("Relatório Gerencial"). O Servicer deverá ainda promover a diligência jurídica e financeira de todos Direitos Creditórios, atuais e futuros, inclusive nas hipóteses de inclusão e substituição dos referidos créditos.

21.9. Substituição da Administração dos Direitos Creditórios. Será facultado à Emissora, a seu exclusivo critério e às expensas das Devedoras, a migração dos serviços de cobrança ativa para o Servicer ou para outra empresa que venha a ser indicada pela Emissora ("Novo Servicer"). A referida alteração deverá ser notificada às Devedoras e às Fiduciantes que terão o prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos para concluir a migração dos serviços de cobrança ativa para o Servicer ou para o Novo Servicer, conforme o caso.

21.9.1. As Fiduciantes desde já se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com a Emissora e com o Servicer em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Direitos Creditórios.

21.9.2. Na hipótese acima, as Fiduciantes se obrigam a cooperar com o Servicer ou com o Novo Servicer, conforme o caso, para a transferência e o regular exercício das atividades de administração da carteira dos Direitos Creditórios, prestando todas as informações, acessos e documentos que eventualmente lhes sejam solicitados.

21.9.3. A Emissora e o Servicer e o Novo Servicer, conforme o caso, poderão, ainda, solicitar acesso ao banco de dados e sistemas das Fiduciantes, de modo a conciliar as informações sobre os Direitos Creditórios, o qual deverá ser fornecido em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida solicitação.

21.9.4. As Fiduciantes, desde já, se obrigam a praticar todos os atos e a cooperar com a Emissora e com o Servicer em tudo o que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Direitos Creditórios.



21.9.5. Caso a Emissora opte pela substituição do Servicer pelo Novo Servicer, nos termos previstos na cláusula 21.9, acima, as Devedoras se comprometem a: (i) arcar com todos e quaisquer custos envolvidos, o que inclui os custos com a contratação e remuneração periódica do Novo Servicer; e (ii) entregar no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Emissora neste sentido, as vias originais dos os Contratos de Compra e Venda, os dados de contato dos respectivos Devedores, assim como quaisquer outras informações que venham a ser solicitadas pela Emissora.

21.10. Atribuições da Emissora. Compete à Emissora: (i) emitir o termo de liberação de garantia, sob supervisão do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as Obrigações Garantidas; e (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança das CCI inadimplidas e/ou dos Direitos Creditórios inadimplidos.

21.11. Captação de Recursos para Cobrança dos Direitos Creditórios. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores, a emissão de nova Série de CRI da mesma Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas. Nessa hipótese os recursos captados estarão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Investidores. Este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora de modo a prever a Emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

## **XXII. RENDIMENTOS FINANCEIROS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

22.1. Rendimentos Financeiros do Patrimônio Separado. Na hipótese de rendimentos financeiros que decorram de aplicações de recursos que integrem o Patrimônio Separado vinculados ao Fundo de Reservas, Fundo de Despesas ou quaisquer outros fundos que venham a ser criados no âmbito da Emissão, ou, ainda, quaisquer outros recursos financeiros excedentes porventura existentes na Conta do Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes valores para as contas correntes de livre movimentação das Devedoras, desde que tenha havido o pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, tenham sido descontados e pagos todos os tributos incidentes e que não haja mais nenhum recebimento de recursos decorrentes da Cessão Fiduciária na Conta do Patrimônio Separado nos últimos 15 (quinze) dias.

## **XXIII. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

23.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):



- (i) requerimento de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial pela Emissora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de protocolo do respectivo do pedido; e
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

23.2. Notificação de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado pela Emissora. A Emissora se obriga a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar em até 1 (um) Dia Útil ao Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Investidores de exercerem seus poderes, direitos, prerrogativas, opções, alternativas, faculdades e pretensões estipulados neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Emissão e na regulamentação aplicável.

23.3. Cooperação da Emissora em Caso de Liquidação. Em caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, a Emissora se obriga: (i) a auxiliar e continuar gerenciando a Conta do Patrimônio Separado até que ela seja efetivamente substituída nessas funções; e (ii) a fornecer qualquer informação, cópias integrais de extratos bancários, informações gerenciais amplas, completas, irrestritas e detalhadas relativamente ao pagamento das CCI, Direitos Creditórios, dos CRI, bem como assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta do Patrimônio Separado em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

23.4. Realização da Assembleia Especial de Investidores para Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. O Agente Fiduciário deverá convocar a Assembleia Especial de Investidores, referente ao casos previstos na Cláusula 23.1 acima, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, e a Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação, na forma do Artigo 30, §3º da Lei n.º 14.430/2022.

23.5. Ordem do Dia da Assembleia Especial de Investidores para Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. Na Assembleia Especial de Investidores para Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado os Investidores deverão deliberar no mínimo sobre as seguintes matérias: (i) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (ii) em caso de não liquidação, a manutenção da Emissora no cargo de administradora do Patrimônio Separado ou a eleição de outra entidade ou outra securitizadora para administrar o Patrimônio



Separado e as regras para sua administração; e (iii) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

23.6. Quóruns. Na Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado o quórum de instalação será , em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Instalada a Assembleia Especial de Investidores para Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, a matéria deverá ser deliberada pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de substituição será o previsto na Cláusula.

23.7. Forma de Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

23.7.1. Procedimento de Liquidação pelo Agente Fiduciário. Caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Investidores), conforme deliberação dos Investidores: (i) administrar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os Direitos Creditórios, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, dos Direitos Creditórios e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores na proporção dos CRI por eles detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, os Direitos Creditórios e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção dos CRI por eles detidos.

23.8. Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado e execução das garantias, não se aplicando, neste caso, a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

23.9. Assembleia Especial de Investidores para os casos de Insuficiência de Bens. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, 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 30 da Lei n.º 14.430/2022.



23.9.1. Na Assembleia Especial de Investidores, referente ao caso na Cláusula 23.08 acima serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## XXIV. GARANTIAS DOS CRI E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

24.1. Garantias da Emissão. Serão constituídas: (i) garantias reais em favor da Emissora, e em benefício dos Investidores; (ii) garantia fidejussória de aval outorgada pelos Avalistas no âmbito do Termo de Emissão; e (iii) a constituição de um fundo de reserva para assegurar o pagamento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pelas Devedoras e/ou Avalistas nos termos dos Documentos da Emissão e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das Despesas da Emissão conforme estabelecido neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Atualização Monetária, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pelas Devedoras, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Emissão (em conjunto, "Obrigações Garantidas" ou "Obrigações"), conforme melhor detalhadas e descritas abaixo ("Garantias"):

(i) Cessão Fiduciária. Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos desenvolvidos pelas Devedoras e por outras quatro sociedades de propósito específico, a saber: CONQUISTA RESIDENCIAL CLUBE I INCORPORAÇÕES SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 27.468.583/0001-36, com sede na Avenida Porto Dourado, Residencial Porto Dourado, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP: 74357-65 ("Conquista I") CONQUISTA RESIDENCIAL CLUBE II INCORPORAÇÕES SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.579.042/0001-48, com sede na Avenida Porto Dourado, Residencial Porto Dourado, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP: 74357-65 ("Conquista II"); CONQUISTA RESIDENCIAL CLUBE III INCORPORAÇÕES SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.336.503/0001-51, com sede na Avenida Porto Dourado, Residencial Porto Dourado, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP: 74357-65 ("Conquista III"); e RESIDENCIAL QUEIMADOS INCORPORACOES I SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF



sob n.º 23.878.707/0001-09, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, n.º 200, Bloco n.º 004, Sala n.º 0104, Barra da Tijuca, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP: 22775-056 (“Queimados” e, em conjunto com Conquista I, Conquista II e Conquista III, as “Fiduciantes”) (“Empreendimentos”), incluindo, sem limitação: (a) direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias dos Empreendimentos em estoque, sendo que tais direitos creditórios são correspondentes aos valores previstos em cada “*Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção e Outras Avenças*” - já celebrado entre os adquirentes e as Fiduciantes, e que ainda serão celebrados entre os adquirentes e as Fiduciantes para aquisição de unidades em estoque (“Contratos de Compra e Venda”) - devidos pelos adquirentes das unidades imobiliárias diretamente às Fiduciantes, em complemento aos valores pagos por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio, englobando, ainda, quaisquer outros valores que as Fiduciantes tenham a receber dos adquirentes que não sejam decorrentes de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio (“Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária”). Os Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária realizarão o pagamento Obrigações Garantidas, na forma da cláusula 24.2 do presente Termo de Securitização e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(ii) Aval. Garantia fidejussória de aval outorgada pelos Garantidores em favor da Emissora no âmbito do Termo de Emissão; e

(iii) Fundo de Reserva. Fundo de reserva constituído mediante a retenção de parte do Valor Total da Emissão na Conta do Patrimônio Separado, correspondente ao maior entre 3% (três por cento) do saldo devedor dos CRI, que será apurado mensalmente na Data de Apuração ou, em cada Data de Apuração: (i) até o 36º (trigésimo sexto) mês, qual seja maio de 2027, inclusive, contados da data de integralização dos CRI, o montante correspondente a duas parcelas devidas a título de Juros Remuneratórios e Amortização Programada dos CRI; (ii) até o 60º (sexagésimo) mês, inclusive, qual seja maio de 2029, contados da Data de Apuração do item “(i)” acima, o montante correspondente a uma parcela e meia devidas a título de Juros Remuneratórios e Amortização Programada dos CRI; (iii) e até o 90º (nonagésimo) mês, qual seja a Data de Vencimento, inclusive, contados da Data de Apuração do item (ii) acima, o montante correspondente a uma parcela devida a título de Juros Remuneratórios e Amortização Programada dos CRI, que será administrado pela Emissora na forma deste e dos demais Termos de Emissão, e que servirá como garantia do cumprimento pelas Devedoras das Obrigações Garantidas, na forma da cláusula 24.7 do presente Termo de Securitização.

24.2. Cessão Fiduciária. As Fiduciantes constituirão cessão fiduciária em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas sobre a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imobiliárias dos Empreendimentos, incluindo, sem limitação: (a) direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias, em estoque; e (c) eventuais direitos creditórios que venham a ser cedidos pelas Fiduciantes para recomposição da Razão de Garantia, os quais passarão a integrar a definição de



Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária"); que deverão ser integralmente depositados na Conta do Patrimônio Separado e cujos recursos serão utilizados para o pagamento das Notas Comerciais e garantia do cumprimento pelas Devedoras das Obrigações Garantidas, mediante a celebração do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Contrato de Cessão Fiduciária").

24.2.1. A Cessão Fiduciária abrangerá somente os valores e entradas de pagamento devidos pelos adquirentes das unidades imobiliárias diretamente às Fiduciantes, em complemento aos valores pagos por meio de financiamento, FGTS e subsídio, abrangendo, ainda, quaisquer outros valores que as Fiduciantes tenham a receber dos adquirentes, que não sejam decorrentes de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio, conforme descritos e listados no Contrato de Cessão Fiduciária.

24.2.2. Direitos Creditórios Futuros. Conforme as Fiduciantes venham a firmar novos Contratos de Compra e Venda relativamente à comercialização de unidades imobiliárias dos Empreendimentos em estoque, os direitos creditórios derivados dessas novas comercializações passarão a configurar Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária para os fins do Contrato de Cessão Fiduciária e serão imediata e automaticamente cedidos à Emissora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser igualmente depositados na Conta do Patrimônio Separado, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária.

24.3. Direitos Creditórios para Recomposição. Caso seja necessária a cessão de novos direitos creditórios pelas Fiduciantes para realizar a recomposição da Razão de Garantia, tais direitos creditórios serão inseridos por meio da assinatura de aditivo e passarão a configurar Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária para os fins do Contrato de Cessão Fiduciária e serão imediata e automaticamente cedidos à Emissora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser igualmente depositados na Conta do Patrimônio Separado, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária.

24.4. Direitos Creditórios de Novas Fiduciantes. Ao longo da vigência dos CRI e das Notas Comerciais, poderão ser cedidos novos direitos creditórios por novas sociedades de propósito específico, investidas de forma direta ou indireta pela Avalista Vila Brasil e/ou pela Avalista Mauá, para fins de aumento e/ou recomposição do valor e saldo das garantias da operação.

24.4.1. Havendo a inclusão de novos direitos creditórios, cedidos por novas fiduciantes, as partes assinarão o respectivo aditivo ao Contrato de Cessão Fiduciária, ou um novo contrato de cessão fiduciária, conforme for decidido pelos Investidores, visando operacionalizar a nova cessão de recebíveis e o aumento e/ou recomposição da garantia.

24.5. Depósito na Conta do Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária serão integralmente depositados na Conta do Patrimônio Separado.



24.5.1. Utilização dos Recursos da Conta do Patrimônio Separado. Em cada Data de Apuração a Emissora irá verificar o montante dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizará tais recursos na forma estipulada na Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Emissão.

24.5.2. Devolução do Excedente. Caso após o cumprimento da Ordem de Pagamentos, as Devedoras, Avalistas e as Fiduciantes estejam adimplentes com as obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Emissão e tendo sido verificado o atendimento da Razão de Garantia, ainda haja recursos sobressalentes na Conta do Patrimônio Separado, a Emissora deverá transferir tais recursos para a Conta de Livre Movimentação de uma das Devedoras, conforme previsto nos Termos de Emissão.

24.5.3. Durante o período previsto na Cláusula 10.1.2, após o cumprimento da Ordem de Pagamentos, caso as Devedoras, as Fiduciantes, e os Avalistas estejam adimplentes com suas obrigações nos Documentos da Emissão, conforme aplicável, o excedente deverá ser integralmente devolvido às Fiduciantes, conforme previsto nos Termos de Emissão.

24.6. Aval. Os Avalistas outorgaram, solidariamente, de forma irrevogável e irretroatável, na forma da Cláusula 12.5 e seguintes do Termo de Emissão, aval em favor da Emissora em garantia de pagamento da totalidade das Notas Comerciais emitidas no âmbito do Termo de Emissão, podendo, a qualquer tempo, virem a ser chamados para honrar solidariamente todas as obrigações assumidas, na eventualidade de as Devedoras deixarem, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos perante a Emissora, e/ou no caso de os recursos da Conta do Patrimônio Separado não serem suficientes, comprometendo-se a adimplir tempestivamente as Obrigações Garantidas ("Aval").

24.7. Fundo de Reserva. Fundo de reserva constituído mediante a retenção de parte do Valor Total da Emissão na Conta do Patrimônio Separado, correspondente ao maior entre 3% (três por cento) do saldo devedor dos CRI, que será apurado mensalmente na Data de Apuração ou, em cada Data de Apuração: (i) até o 36º (trigésimo sexto) mês, qual seja maio de 2027, inclusive, contados da data de integralização dos CRI, o montante correspondente a duas parcelas devidas a título de Juros Remuneratórios e Amortização Programada dos CRI; (ii) até o 60º (sexagésimo) mês, inclusive, qual seja maio de 2029, contados da Data de Apuração do item "(i)" acima, o montante correspondente a uma parcela e meia devidas a título de Juros Remuneratórios e Amortização Programada dos CRI; (iii) e até o 90º (nonagésimo) mês, qual seja a Data de Vencimento, inclusive, contados da Data de Apuração do item (ii) acima, o montante correspondente a uma parcela devida a título de Juros Remuneratórios e Amortização Programada dos CRI ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"), que será administrado pela Emissora na forma deste e dos demais Termos de Emissão, e que servirá como garantia do cumprimento pelas Devedoras das Obrigações Garantidas ("Fundo de Reserva").



24.7.1. Duração do Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva observará as cláusulas pertinentes dos Termos de Emissão e o seu montante mínimo deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva.

24.7.2. Liberação do Fundo de Reserva às Devedoras. Os valores depositados no Fundo de Reserva serão remetidos às Devedoras apenas após o cumprimento integral e liquidação total das Obrigações Garantidas, vencidas e vincendas, com a correspondente liquidação total dos CRI emitidos.

24.7.3. Utilização do Fundo de Reserva pela Emissora. Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou em caso de qualquer hipótese de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, sem prejuízo da obrigação das Devedoras de realizarem o pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização Programada das Notas Comerciais, a Emissora poderá levantar a integralidade desses valores para sua utilização no pagamento dos CRI, permanecendo as Devedoras e os Garantidores solidariamente obrigados a recompor esse Fundo de Reserva, no montante utilizado pela Emissora, ou no Montante Mínimo do Fundo de Reserva, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, seja por meio de aporte financeiro, mediante a transferência de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, devendo a Emissora notificar as Devedoras e os Avalistas na mesma data da utilização dos valores do Fundo de Reserva para pagamento das Obrigações Garantidas, observadas as consequências e penalidades estabelecidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.

24.8. Ausência de Garantias Flutuantes da Emissora. Não obstante essas garantias específicas, o CRI não contará com garantia flutuante da Emissora.

24.9. Vedação à Compensação. As Devedoras não poderão realizar a compensação de qualquer crédito que porventura venha a ser devido pela Emissora às Devedoras com as dívidas das Devedoras para com a Emissora em decorrência das obrigações principais e acessórias previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

24.10. Ordem de Excussão das Garantias e/ou Coobrigação. As Garantias poderão ser excutidas e executadas pela Emissora em benefício dos Investidores, podendo a Emissora excutir as Garantias em conjunto, e em qualquer ordem que bem entender, inclusive excutindo as Garantias fidejussórias e/ou reais, de forma individual ou concomitante, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas e quitadas, na forma estipulada neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão.

## **XXV. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

25.1. Declarações e Garantias da Emissora. A Emissora neste ato declara e garante aos Investidores que:

- (i) é uma sociedade anônima devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, de acordo com as leis brasileiras aplicáveis e a Resolução CVM 60;



- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Emissão, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou mandatos para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, em sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito nesta data;
- (iv) na Data de Emissão a Emissora é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, em benefício dos Investidores;
- (v) os Créditos Imobiliários são existentes nos exatos valores e condições descritas no Termo de Emissão;
- (vi) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Emissão de que a Emissora seja parte constituem obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (vii) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Resolução CVM 60.

25.2. Exatidão e Veracidade das Informações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das suas informações e declarações prestadas por si, aos Investidores e ao Agente Fiduciário, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Emissão, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade e ausência de vícios.

25.3. Alteração das Declarações. A Emissora compromete-se a notificar por escrito os Investidores e o Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações prestadas por si tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

## **XXVI. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

26.1. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo de Securitização, a Emissora terá adicionalmente as seguintes obrigações perante os Investidores:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Investidores;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores;
- (iii) cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão;



- (iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Investidores, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a esta Emissão;
- (v) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores da Emissora, bem como da própria Emissora;
- (vi) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações solicitados por tal Agente Fiduciário para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica, e consoante os termos deste Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão;
- (vii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (viii) quando da aquisição dos Direitos Creditórios e com base nos relatórios previstos nos Documentos da Emissão, verificar se o montante atribuído a algum Devedor representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total dos Direitos Creditórios e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;
- (ix) preparar Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado na forma da **Seção XXXVI** deste Termo de Securitização;
- (x) disponibilizar na forma da Resolução CVM 60, as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social ou na data de sua divulgação
- (xi) fornecer tempestivamente de maneira completa e integral as informações solicitadas pela CVM e pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3; e
- (xii) divulgar, nos termos das normas vigentes, o Relatório Anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário, que poderão ser obtidas no seguinte endereço eletrônico: <https://www.commcor.com.br/>.

26.2. Regras, Procedimentos e Controles Internos. A Emissora deve desenvolver e implementar regras, procedimentos e controles internos, por escrito, que devem:

- (i) garantir o permanente atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional; e
- (ii) ser efetivos e consistentes com a natureza, complexidade e risco das operações realizadas.

26.3. Diretor Responsável por Controles Internos. O diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e da Resolução CVM 30 deve encaminhar aos órgãos de administração da Emissora, até o



último dia útil do mês de abril de cada ano, relatório relativo ao ano civil imediatamente anterior à data de entrega, contendo:

- (i) as conclusões dos exames efetuados;
- (ii) as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento, quando for o caso; e
- (iii) a manifestação do diretor responsável pelas atividades de securitização a respeito das deficiências encontradas em verificações anteriores e das medidas planejadas, de acordo com cronograma específico, ou efetivamente adotadas para saná-las.

26.3.1. O relatório da Emissora deve alcançar todas as suas subsidiárias integrais.

26.3.2. O relatório deve ficar disponível para a CVM na sede da Emissora.

26.4. Segregação de Atividades. A Emissora deve manter suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses, sem prejuízo da possibilidade de compartilhamento de recursos.

26.5. Cooperação da Emissora com a Emissão do Relatório Anual. A Emissora obriga-se desde já a, mediante solicitação expressa, informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do Relatório Anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário nos termos do Artigo 15 da Resolução CVM 17, e que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até pelo menos 15 (quinze) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do Relatório Anual pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

26.6. Divulgação de Informações ao Agente Fiduciário. A Emissora se obriga: (i) a fornecer ao Agente Fiduciário todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação; e (ii) a comunicar ao Agente Fiduciário a ciência da ocorrência de qualquer evento que dispare a recompra ou resgate antecipado dos CRI, conforme as várias hipóteses previstas neste Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência.

## **XXVII. VEDAÇÕES À EMISSORA**

27.1. Vedações à Emissora. A Emissora reconhece que é vedado a ela:



- (i) adquirir créditos imobiliários ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando:
  - (a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a Investidores Qualificados;
  - (b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora;
  - (c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
  - (d) houver a prática de *warehousing*, na forma da Resolução CVM 60; ou
  - (e) houver gestão da inadimplência da carteira de Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado por meio de operação de cessão a partes relacionadas de Créditos Imobiliários inadimplidos em troca de novos Créditos Imobiliários aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, desde que a operação seja necessária para que os Investidores recebam a remuneração prevista neste Termo de Securitização;
- (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário relacionados ao Patrimônio Separado;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à Emissão, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Resolução CVM 60;
- (iv) adiantar rendas futuras aos Investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada prevista neste Termo de Securitização ou aprovadas em Assembleia Especial de Investidores;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
- (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e
- (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Investidores emitidos pela Emissora.

27.1.1. Conflitos de Interesse. Na hipótese de que trata o inciso "i" da cláusula 27.1, os Investidores devem ser adequadamente informados, inclusive mediante disposições incluídas ou a serem incluídas neste Termo de Securitização sobre:



- (i) a existência e extensão do potencial conflito de interesses;
- (ii) as medidas adotadas pela Emissora para mitigação do potencial conflito de interesses em questão; e
- (iii) os Fatores de Risco decorrentes do potencial conflito de interesses em questão.

27.2. Compromisso de Investimento. A Emissora pode celebrar com os Investidores compromisso de investimento, de forma a receber os recursos subscritos para aquisição de Créditos Imobiliários que servirão de lastro para sua emissão conforme chamadas de capital, feitas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso.

## **XXVIII. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

28.1. Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado. Observadas as despesas da Emissão e da manutenção, administração, realização e liquidação do Patrimônio Separado que serão suportadas pelas Devedoras na forma do Termo de Emissão, são de responsabilidade do Patrimônio Separado as despesas decorrentes da Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a ("Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado"):

- (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 Emissão, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da 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;
- (iii) taxa de administração no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais por 1 série do Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por 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 na data da primeira integralização dos CRI, e as demais até o quinto dia útil dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;
- (iv) remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em



parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na data da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

(v) Será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pelas Devedoras à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação 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. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

(vi) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, 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. Serão devidas parcelas anuais 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;

(vii) remuneração do Escriturador e Liquidante: A título de escrituração e liquidação dos CRI, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(viii) remuneração do Agente Fiduciário, conforme previsto na Cláusula 31.11;

(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 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, 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 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 aos CRI;

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



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

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

(xxi) 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;

(xxii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;

(xxiii) 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;

(xxiv) 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;

(xxv) 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;

(xxvi) 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;

(xxvii) 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;

(xxviii) 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;

(xxix) 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;

(xxx) 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;

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

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

(xxxiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização; e

(xxxiv) as despesas de originação do negócio a serem pagas para a B2B Side Serviços Financeiros e Administrativos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 38.194.038/0001-15.

28.1.1. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente, as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado serão suportadas pelas Devedoras e, caso estas não consigam arcar, as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

28.2. Atualização Monetária da Remuneração da Emissora. A Remuneração da Emissora deverá ser paga líquida de impostos e deverá ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste índice ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

28.3. Duração da Remuneração da Securitização. A Remuneração da Emissora continuará sendo devida à Emissora mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada dos Créditos Imobiliários e/ou de qualquer das Obrigações Garantidas, que será calculada e paga proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora, observada as eventuais determinações da Assembleia Especial de Investidores.



28.4. Fundo de Despesas. A Emissora está autorizada a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Fundo de Despesas"), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI.

28.5. Utilização do Fundo de Despesas pela Emissora. Em caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios ou em caso de qualquer hipótese de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá levantar a integralidade desses valores para sua utilização no pagamento das Despesas da Emissão eventualmente inadimplidas, permanecendo as Devedoras e os Avalistas solidariamente obrigados a recompor esse Fundo de Despesas, mantendo a todo tempo o montante mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, por meio de aporte financeiro.

28.6. Despesas de Responsabilidade dos Investidores. Observadas as disposições desta cláusula, são de responsabilidade dos Investidores:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na cláusula 28.1 acima, excetuadas aquelas que serão de responsabilidade das Devedoras na forma do Termo de Emissão; e
- (ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre os rendimentos pagos em decorrência da titularidade dos CRI.

28.7. Adiantamento do Pagamento das Despesas. Em caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos pelos Investidores, na data da respectiva aprovação.

28.8. Despesas das Devedoras. Não obstante o disposto nas demais cláusulas do presente Termo de Securitização, as despesas com emissão e registro dos Documentos da Emissão, emolumentos de registros cartorários e perante Juntas Comerciais, bem como as despesas ordinárias da operação implementada conforme o disposto nos Documentos da Emissão, serão arcadas exclusivamente pelas Devedoras, conforme as disposições constantes do Termo de Emissão, podendo ser realizado o pagamento de tais despesas pela Emissora, com a retenção de parte do Valor das Notas Comerciais ou ainda de quaisquer valores devidos às Devedoras, estejam ou não depositados na Conta do Patrimônio Separado, podendo ainda serem compensadas pela Emissora contra eventual sobra de Direitos Creditórios, e que seriam devolvidos às Devedoras ao término do pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Direitos Creditórios.

28.9. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham a incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleia Especial de Investidores, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da



Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelas Devedoras, que serão compensadas contra eventual sobra de Direitos Creditórios, e que seriam devolvidos às Devedoras ao término do pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Direitos Creditórios.

28.10. Outros Custos da Emissão. Quaisquer outros custos e encargos não dispostos neste Termo de Securitização devem ser imputados à Emissora, salvo se:

- (i) tratar de encargos e despesas não previstos, desde que sejam, de modo fundamentado pela Emissora, próprios à Operação de Securitização e exigíveis para a boa administração do Patrimônio Separado; e
- (ii) houver ratificação posterior em deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

## **XXIX. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

29.1. Contratação de Prestadores de Serviços. A Emissora deve contratar os seguintes prestadores de serviços, sendo que a contratação ocorre em benefício do Patrimônio Separado ("Prestadores de Serviços"):

- (i) Custodiante para os bens e direitos vinculados à Emissão ou, alternativamente, seu registro em Entidade Registradora;
- (ii) Escriturador;
- (iii) Auditor Independente;
- (iv) Agente Fiduciário;
- (v) Servicer; e
- (vi) Liquidante.

29.2. Custos do Patrimônio Separado. Os encargos das contratações previstas na cláusula 29.1 acima serão integralmente suportados pelo Patrimônio Separado, observado o disposto a esse respeito no Termo de Emissão, na forma permitida pelo Artigo 33, §1º da Resolução CVM 60.

29.3. Requisitos da Custodiante, Escriturador e Auditor Independente. A Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente: (i) devem possuir registro na CVM para exercer a atividade; e (ii) e estarão sujeitos à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, na forma expressamente permitida pelo Artigo 33, §2º, II da Resolução CVM 60.

29.4. Custodiante. A instituição custodiante da Emissão será 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 Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações



Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Custodiante").

29.5. Escriturador. O escriturador da presente emissão será a 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 Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Escriturador").

29.6. Servicer. A empresa que atuará como servicer na administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, bem como para servir como agente de espelhamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios contratada para esta Operação de Securitização será a NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.409.378/0001-46 ("Servicer").

29.7. Liquidante. O Liquidante da presente emissão será 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 Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Liquidante").

29.8. Substituição da Custodiante, Escriturador ou Auditor Independente. A Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente poderão ser substituídos a qualquer tempo pelos Investidores, mediante deliberação aprovada por Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, que poderá ser convocada a qualquer tempo na forma prevista neste Termo de Securitização.

29.8.1. Caso a Assembleia Especial de Investidores aprove a substituição da Custodiante, do Escriturador e/ou do Auditor Independente, os Investidores poderão determinar à Emissora a contratação de um novo prestador de serviço para a referida função que tenha sido aprovado pela Assembleia Especial de Investidores, devendo a Emissora operacionalizar a substituição no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da aprovação pelos Investidores.

29.8.2. Os Investidores poderão apresentar no âmbito da Assembleia Especial de Investidores as propostas porventura obtidas de outros prestadores de serviços com vistas a debater a escolha do prestador de serviços para qualquer das atuais funções exercidas pelos referidos atuais Prestadores de Serviços.

29.8.3. A Emissora poderá propor a substituição de qualquer dos referidos Prestadores de Serviços (Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente), mas a contratação de qualquer substituto igualmente dependerá de aprovação da Assembleia Especial de Investidores, na forma estipulada na cláusula 29.8 deste Termo de Securitização.



29.9. Substituição do Auditor Independente. A Emissora pode substituir o Auditor Independente em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável.

29.9.1. A substituição do Auditor Independente deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à SSE/CVM.

29.10. Contratação de Agente de Cobrança Judicial ou Extrajudicial. A Emissora não poderá contratar e/ou substituir o Servicer e/ou agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios inadimplidos, exceto mediante a aprovação prévia pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, hipótese em que os encargos de tal contratação serão suportados pelo Patrimônio Separado.

29.11. Contratação de Classificação de Risco. Em virtude desta Emissão ser realizada apenas para Investidores Profissionais, na forma da Resolução CVM 160, fica dispensada a realização de classificação de risco dos CRI desta Emissão.

29.12. Serviços de Custódia. O serviço de custódia ou registro dos CRI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão.

29.12.1. A Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram o lastro da Emissão, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

29.12.2. A Custodiante ou registrador, conforme o caso, deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios.

29.12.3. Os documentos referidos na cláusula 29.12 são aqueles que a Emissora e a Custodiante ou registrador julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e das correspondentes operações que os lastreiam.

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



29.12.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, as Devedoras obrigam-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

29.13. Regras do Agente Fiduciário. No âmbito de sua atuação em operações de securitização, aplicam-se ao Agente Fiduciário os direitos e as obrigações estabelecidos na lei e na regulamentação aplicável ao exercício da função. As regras aplicáveis ao Agente Fiduciário se encontram na **Seção XXX** deste Termo de Securitização.

29.14. Monitoramento, Controle, Processamento e Liquidação de Ativos. Não obstante a Emissora ser responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Emissão, a Emissora pode contratar prestadores de serviços para essas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades.

### **XXX. AGENTE FIDUCIÁRIO**

30.1. Agente Fiduciário. A Emissora nomeia e constitui OLIVEIRA TRUST DISITRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, como agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário").

30.2. Aceitação. O Agente Fiduciário neste ato aceita a nomeação para representar os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI perante a Emissora, iniciando imediatamente o exercício de suas funções, conforme as estipulações constantes deste Termo de Securitização, o disposto na Lei n.º 14.430/2022, o Artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e as disposições da Resolução CVM 17.

30.3. Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário declara aos Investidores nesta data que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente todas as cláusulas e condições deste Termo de Securitização;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) está devidamente autorizado a promover a liquidação do Patrimônio Separado na forma deste Termo de Securitização;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;



(vi) não tem qualquer impedimento legal para exercer a função que lhe é conferida, conforme parágrafo terceiro do Artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e o Artigo 6º da Resolução CVM 17;

(vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 6º da Resolução CVM 17;

(viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(ix) verificou a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a veracidade das informações relativas às Garantias, 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. Adicionalmente, (i) desde que observados periodicamente a Razão de Garantia, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

30.4. Prazo de Exercício. 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 liquidação total dos CRI ou até a sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro.

30.5. Obrigações do Agente Fiduciário. São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(iii) exercer a administração do Patrimônio Separado na hipótese de insolvência da Emissora, observados os demais termos e condições previstos neste Termo de Securitização;

(iv) executar Garantias reais, receber o produto da cobrança e aplicá-lo no pagamento, integral ou proporcional, dos CRI, efetuando-se os pagamentos na forma deste Termo de Securitização;

(v) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem os seus Créditos Imobiliários;

(vi) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores;



- (vii) proteger os direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (viii) 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 Especial de Investidores prevista no Artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;
- (ix) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xi) diligenciar junto à Emissora para que a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos cartórios e órgãos competentes, adotando as medidas eventualmente previstas em lei no caso da omissão da Emissora;
- (xii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Investidores sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento no Relatório Anual de que trata o Artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xiii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, conforme o caso;
- (xv) 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;
- (xvi) examinar eventual proposta de substituição das Garantias, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xvii) intimar as Devedoras ou os sócios das Devedoras a reforçar as Garantias dadas na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xviii) 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 situe o bem objeto das Garantias, quando aplicável, ou o domicílio ou a sede do Devedor, das Devedoras, ou dos Avalistas;



- (xix) solicitar auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, quando considerar necessário;
- (xx) convocar a Assembleia Especial de Investidores quando necessário, na forma do Artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (xxi) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxii) manter atualizada a relação dos Investidores e de seus endereços;
- (xxiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxiv) comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização pela Emissora, incluindo, sem limitação, as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no Artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17;
- (xxv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios;
- (xxvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos conferidos aos Investidores em decorrência deste Termo de Securitização não sejam cedidos a terceiros;
- (xxvii) exercer a administração do Patrimônio Separado na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (xxviii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (xxix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, o Relatório Anual descrevendo os fatos relevantes referentes à Emissão e ao Patrimônio Separado ocorridos durante o exercício social; e
- (xxx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no Artigo 16 da Resolução CVM 17, que deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública pelo prazo de 3 (três) anos.

**30.5.1. Atuação do Agente Fiduciário em Caso de Inadimplemento.** No caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações constantes do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário poderá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no



Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Investidores, na forma do Artigo 12 da Resolução CVM 17.

30.6. Poderes do Agente Fiduciário. Ao Agente Fiduciário são concedidos todos os poderes necessários para o fiel cumprimento de suas obrigações conforme constantes deste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, poderes para administrar a Conta do Patrimônio Separado em caso de assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, na forma prevista no artigo 31, da Lei n.º 14.430/2022, podendo, para tanto, solicitar e retirar saldos, extratos, documentos de toda e qualquer natureza em posse da Emissora e relacionados, de forma direta ou indireta, aos CRI, Créditos Imobiliários, Direitos Creditórios, CCI, Garantias, informações detalhadas e completas sobre o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, fazer aplicações financeiras, resgatar e transferir, contratar e resgatar títulos de capitalização e fundos investimentos, receber e dar quitação, cobrar as Devedoras dos Direitos Creditórios, excutir as Garantias, satisfazer exigências, receber e remeter ordens de pagamento, assinar todos os contratos e documentos necessários e exigidos por instituição financeira ou agente de financiamento, tudo conforme deliberado pelos Investidores em Assembleia Geral convocada na forma das cláusulas XXIII e XXXI deste Termo de Securitização.

30.7. Relatório Anual do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora e do Patrimônio Separado, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao respectivo valor mobiliário e contendo, no mínimo os itens legais previstos no artigo 15 da Resolução CVM 17.

30.7.1. Disponibilização do Relatório Anual. O Relatório Anual estipulado na cláusula 30.5(xxix) e na cláusula 30.7 deve ser mantido disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

30.7.2. Lista Atualizada de Emissões. O Agente Fiduciário deve manter ainda disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das Emissões em que exerce essa função.

30.8. Prestação de Informações Eventuais. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores as seguintes informações eventuais:

(i) comunicação sobre o inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(ii) editais de convocação e informações necessárias para o exercício do direito de voto nas assembleias dos Investidores por ele convocadas, na mesma data da



sua divulgação e envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e

(iii) outras informações consideradas relevantes.

30.8.1. As informações previstas na cláusula 30.8 devem ser mantidas disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

30.9. Atuação do Agente Fiduciário em Outras Emissões. O Agente Fiduciário que atuar nesta função em outra Emissão da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo deve assegurar tratamento equitativo a todos os titulares de valores mobiliários, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série, na forma do Artigo 6º, parágrafo segundo, da Resolução CVM 17.

30.10. Vedações ao Agente Fiduciário. É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

30.11. Remuneração. Serão devidos pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) 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; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação semestral da Destinação dos Recursos, devidas em 30 de setembro e 31 de março, sendo a primeira devida em 30 de setembro de 2023, a segunda em 31 de março de 2024 e as demais até a comprovação da aplicação integral da Destinação dos Recursos, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "iii" deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar; (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Emissão e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de



atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Emissão.

30.11.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela "i" da cláusula 30.11 será devido pela Emissora e/ou Devedoras a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

30.11.2. As parcelas na cláusula 30.11 acima serão reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste índice ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

30.11.3. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial, da remuneração do Agente Fiduciário.

30.11.4. As parcelas citadas nos itens acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

30.11.6. Adicionalmente, a Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custeio de tais despesas, os Investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de suas respectivas participações nos CRI, e posteriormente ressarcidas pela Emissora e ou pelas Devedoras conforme o caso. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais 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; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele e por ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedoras, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

30.11.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário, o pagamento deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

30.11.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar Créditos Imobiliários e/ou Direitos Creditórios para pagamento dos valores devidos aos Investidores em decorrência dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista neste Termo de Securitização será acrescido à dívida das Devedoras, tendo preferência na ordem de pagamento.

30.11.9. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos Investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

30.11.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Investidores, conforme o caso.

30.11.11. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

30.12. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada no prazo de até 30



(trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, devendo ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, que deverá ser convocada nos termos do artigo 7º e parágrafos da Resolução CVM 17.

30.13. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) pelo voto favorável da maioria simples dos Investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores convocada para esta finalidade, sem prejuízo de outras matérias constantes da ordem do dia.

30.14. Renúncia. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em Assembleia Especial de Investidores assuma efetivamente as suas funções, conforme definido no presente Termo de Securitização. O Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, após a efetivação da substituição, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis*.

30.15. Novo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do presente Termo de Securitização, cuja remuneração será estabelecida nos termos de aditamento a este Termo de Securitização.

30.16. Comunicação do Novo Agente Fiduciário à CVM. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento do Termo de Securitização nos órgãos competentes, na forma do Artigo 9º da Resolução CVM 17. Juntamente com a comunicação deverão ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.

30.17. Aditamento a este Termo por Substituição do Agente Fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

30.18. Responsabilidade do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

30.19. Manutenção de Arquivos. O Agente Fiduciário deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidos neste Termo de Securitização e na Resolução CVM 17. Os documentos e informações aqui referidos podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

30.20. Acesso à Informação pelo Agente Fiduciário. A Emissora deve prestar ao Agente Fiduciário todas as informações necessárias para assegurar o cumprimento dos deveres a ele impostos por este Termo de Securitização e na Resolução CVM 17. O Escriturador deve fornecer ao Agente Fiduciário relação atualizada dos Investidores em que ele exerça essa função, incluindo seus endereços, telefone, e-mail e demais dados de contato.



30.21. Disponibilização de Informações. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

### **XXXI. SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA POR OUTRA SECURITIZADORA**

31.1. Hipóteses de Destituição da Emissora. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, sem prejuízo do disposto nas cláusulas 23.1 e 23.8 acima:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na cláusula 31.2 abaixo; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora.

31.1.1. Hipótese de Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado. Na hipótese prevista no inciso (i) da cláusula 31.1, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma das Cláusulas 23.8 e 23.9.1 acima;

31.1.2. Hipótese de Decretação de Falência ou Recuperação da Emissora. Na hipótese prevista no inciso (ii) da cláusula 31.1, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma das Cláusulas 23.1 a 23.7.1 acima.

31.2. Substituição da Emissora por Decisão dos Investidores. O Agente Fiduciário e/ou os Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, isoladamente ou em conjunto com outros Investidores, poderão convocar Assembleia Especial de Investidores ou poderão determinar que a Emissora convoque Assembleia Especial de Investidores com a finalidade de deliberar a substituição da Emissora por outra companhia securitizadora.

31.2.1. Prazo de Convocação. Uma vez enviada notificação por Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, isoladamente ou em conjunto com outros Investidores, a Emissora deverá convocar em até 5 (cinco) Dias Úteis uma Assembleia Especial de Investidores tendo como ordem do



dia os temas indicados na referida notificação, devendo a convocação se dar na forma e nos prazos da cláusula 20.5, 20.5.1 ou 20.5.2 deste Termo de Securitização.

31.3. Aprovação da Substituição da Emissora. Caso seja aprovada a substituição da Emissora em sede de Assembleia Especial de Investidores, os Investidores deverão especificar: (i) a denominação e demais dados da qualificação da nova companhia securitizadora a assumir o Patrimônio Separado; e (ii) os termos e condições da contratação da nova companhia securitizadora; e (iii) os termos e condições do procedimento de transição da administração do Patrimônio Separado pela Emissora à nova companhia securitizadora.

31.4. Remuneração da Emissora Durante o Período de Transição. A Remuneração da Emissora deverá continuar a ser paga pelo Patrimônio Separado à Emissora até o término do período de transição, observado o limite máximo de 6 (seis) meses de pagamento da Remuneração da Emissora a partir da deliberação da Assembleia Especial de Investidores que deliberar pela substituição da Emissora.

## **XXXII. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

32.1. Prestação de Informações pela Emissora. A Emissora deve divulgar informações:

- (i) verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o Investidor a erro;
- (ii) escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa;
- (iii) de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado; e
- (iv) úteis à avaliação dos CRI por ela emitidos.

32.2. Informação com Prazo Determinado. Sempre que a informação divulgada pela Emissora for válida por um prazo determinável, a Emissora deverá indicar tal prazo.

32.3. Informações Factuais. A Emissora deverá diferenciar informações factuais de interpretações, opiniões, projeções e estimativas, devendo ainda, sempre que possível e adequado, as informações factuais virem acompanhadas da indicação de suas fontes.

32.4. Divulgação de Informações Requisitadas pelos Investidores. A Emissora pode divulgar informações específicas que lhes sejam requisitadas pelos Investidores, inclusive com relação ao formato de seu envio, devendo a divulgação de qualquer informação ser simultaneamente disponibilizada na página da Emissora na rede mundial de computadores.

32.5. Envio de Informações Periódicas e Eventuais à CVM. A Emissora deve enviar à CVM as informações periódicas e eventuais, conforme conteúdo, forma e prazos estabelecidos na Resolução CVM 60, que deverão ser entregues simultaneamente às entidades administradoras dos mercados em que os CRI da Emissora sejam admitidos à negociação, na forma por elas estabelecida.

32.6. Divulgação de Informações Atualizadas na Internet. A Emissora deve manter em sua página na rede mundial de computadores as seguintes informações atualizadas:



- (i) formulário de referência;
- (ii) código de ética;
- (iii) regras, procedimentos e descrição dos controles internos; e
- (iv) seção específica desta Emissão, contendo, no mínimo:
  - (a) convocações de Assembleia Especial de Investidores e eventuais comunicados realizados pela Emissora com relação à Emissão;
  - (b) Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado, elaboradas nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 60; e
  - (c) relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à Emissão, notadamente o Relatório Anual.

32.6.1. As instituições contratadas devem fornecer à Emissora as informações necessárias à atualização da seção de que trata o inciso (iv) da cláusula 32.6, de acordo com suas atribuições no âmbito da Emissão.

### **XXXIII. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS**

33.1. Informações Periódicas. A Emissora deve enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as seguintes informações periódicas:

- (i) formulário de referência, nos termos do Suplemento C da Resolução CVM 60;
- (ii) informações cadastrais, nos termos do Suplemento D da Resolução CVM 60 e da regulamentação que dispõe sobre o cadastro de participantes do mercado de valores mobiliários;
- (iii) informes mensais da Emissão, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem;
- (iv) Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do relatório do Auditor Independente;
- (v) Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, que devem ser elaboradas de acordo com a Lei n.º 6.404, de 1976, e com as normas da CVM, e auditadas pelo Auditor Independente; e



(vi) relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, em até 2 (dois) Dias Úteis, após decorrido o prazo de 4 (quatro) meses do encerramento do exercício social ou no mesmo dia de sua divulgação, o que ocorrer primeiro.

33.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, nos termos da Resolução CVM 60("Relatório Mensal").

#### **XXXIV. INFORMAÇÕES EVENTUAIS**

34.1. Informações Eventuais. A Emissora deve enviar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações eventuais referentes à Emissão, conforme aplicável:

- (i) edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores no mesmo dia de sua primeira publicação;
- (ii) sumário das decisões tomadas na Assembleia Especial de Investidores, no mesmo dia da sua realização;
- (iii) ata da Assembleia Especial de Investidores e Assembleia Geral da Emissora, em até 7 (sete) Dias Úteis de sua realização, acompanhada das eventuais declarações de voto, dissidência ou protesto;
- (iv) comunicação sobre ato ou fato relevante referente à Emissão e à Emissora;
- (v) relatórios de agências classificadoras de risco, contratadas para a Emissão ou para a Emissora, se for o caso, e suas atualizações, se houver, na data de sua divulgação;
- (vi) comunicação, pela Emissora, da alteração do Auditor Independente nos termos da regulamentação específica;
- (vii) emissão deste Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, em 7 (sete) Dias Úteis de sua assinatura;
- (viii) petição inicial de recuperação judicial, com todos os documentos que a instruem, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (ix) plano de recuperação judicial, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (x) sentença denegatória ou concessiva do pedido de recuperação judicial, com a indicação, neste último caso, do administrador judicial nomeado pelo juiz, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora;



- (xi) pedido de homologação do plano de recuperação extrajudicial, com as Demonstrações Financeiras levantadas especialmente para instruir o pedido, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (xii) sentença denegatória ou concessiva da homologação do plano de recuperação extrajudicial, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora;
- (xiii) pedido de falência, desde que fundado em valor relevante, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora; e
- (xiv) sentença denegatória ou concessiva do pedido de falência, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora.

34.2. Dispensa de Entrega do Sumário da Decisões. A Emissora que entregar a ata da Assembleia Especial de Investidores no mesmo dia de sua realização fica dispensada de entregar o sumário das decisões tomadas na assembleia.

34.3. Dispensa de Edital de Convocação. A Emissora está dispensada de elaboração do edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores, caso tal assembleia tenha participação de todos os Investidores.

34.4. Indicação das Aprovações, Rejeições e Abstencões. A ata da Assembleia Especial de Investidores deve indicar quantas aprovações, rejeições e abstencões cada deliberação recebeu.

34.5. Outras Informações Eventuais. A Emissora registrada na categoria S2 deve enviar também à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações eventuais:

- (i) atas de reuniões do Conselho de Administração da Emissora, desde que contenham deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, acompanhadas das eventuais manifestações encaminhadas pelos conselheiros, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua realização; e
- (ii) estatuto social consolidado, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da assembleia geral de acionistas que deliberou a alteração de estatuto social da Emissora.

## **XXXV. FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA**

35.1. Formulário de Referência. O Formulário de Referência é documento eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento C da Resolução CVM 60, o qual deve ser entregue anualmente pela Emissora, em até 5 (cinco) meses contados da data de encerramento do exercício social ("Formulário de Referência").

35.2. Atualização do Formulário de Referência. A Emissora deve atualizar os campos correspondentes do Formulário de Referência em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer dos seguintes fatos:



- (i) emissão pública de novos títulos de securitização;
- (ii) incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão envolvendo a Emissora; e
- (iii) decretação de falência, recuperação judicial, liquidação judicial ou extrajudicial ou homologação judicial de recuperação extrajudicial da Emissora.

## **XXXVI. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

36.1. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora deve encaminhar à CVM, na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 3 (três) meses do encerramento do exercício social, findo em 31 de março de cada ano, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, que devem ser elaboradas de acordo com a Lei n.º 6.404, de 1976, e com as normas da CVM, e auditadas pelo Auditor Independente.

36.2. Demonstrações Financeiras Autônomas. O Patrimônio Separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de Demonstrações Financeiras individuais.

36.3. Composição das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. As Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado devem ser comparativas com as do exercício anterior e conter:

- (i) balanço patrimonial;
- (ii) demonstração dos resultados;
- (iii) demonstração dos fluxos de caixa elaborada pelo método direto; e
- (iv) notas explicativas.

36.4. Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. As notas explicativas das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado devem conter, no mínimo:

- (i) contexto operacional, que deve incluir, quando aplicável:
  - (a) data de início da Emissão;
  - (b) sumário das operações efetuadas;
  - (c) critérios previstos para a revolvência dos Créditos Imobiliários, se for o caso;
  - (d) forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos; e



- (e) mecanismos de Retenção de Risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício;
- (ii) base de preparação;
- (iii) descrição das principais práticas contábeis adotadas, incluindo os critérios para a constituição de provisão para perdas por redução no valor de recuperação dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios;
- (iv) informações detalhadas, observada a relevância, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo:
  - (a) descrição dos Créditos Imobiliários adquiridos;
  - (b) valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas;
  - (c) montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício;
  - (d) garantias relacionadas diretamente com os Créditos Imobiliários;
  - (e) procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, incluindo a execução de Garantias e custos envolvidos;
  - (f) eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado do Patrimônio Separado, o pagamento dos valores devidos e a rentabilidade dos Investidores; e
  - (g) informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos Créditos Imobiliários adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os Créditos Imobiliários adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios;
- (v) detalhamento do passivo da Emissão, incluindo:
  - (a) valores relativos a cada série e às suas respectivas características, tais como prazo, remuneração e cronograma de amortizações;
  - (b) principais direitos políticos inerentes a cada classe de CRI; e
  - (c) sumário das principais deliberações de Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores durante o exercício;



- (vi) relação dos principais Prestadores de Serviços, sua forma de remuneração e as despesas incorridas no exercício;
- (vii) classificação de risco da Emissão, se classificada por agência classificadora de risco;
- (viii) informação sobre se o Auditor Independente presta outro tipo de serviço, que não o de auditoria, à Emissora;
- (ix) eventos subsequentes relevantes ocorridos após a data de encerramento das Demonstrações Financeiras e antes de sua emissão; e
- (x) outras informações que a Emissora julgue relevantes para o completo entendimento das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado.

36.5. Encerramento do Exercício do Patrimônio Separado. A data do encerramento do exercício do Patrimônio Separado, para fins de elaboração das Demonstrações Financeiras, será 31 de dezembro de cada ano.

## **XXXVII. ATOS OU FATOS RELEVANTES E PUBLICIDADE**

37.1. Atos ou Fatos Relevantes. A divulgação referida no inciso (iv) da cláusula 34.1 deve abranger qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado à Emissão, aos ativos que a lastreiam, ou à Emissora.

37.2. Definição de Ato ou Fato Relevante. Considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Especial de Investidores ou da Emissora, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado à Emissão, ao lastro ou à Emissora que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação dos CRI emitidos ou a eles referenciados;
- (ii) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter os CRI emitidos ou a eles referenciados; ou
- (iii) na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de Investidores dos CRI emitidos ou a eles referenciados.

37.3. Vazamento de Ato ou Fato Relevante. A Emissora fica obrigada a divulgar imediatamente o ato ou fato relevante, na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada da Emissão.

37.4. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM n.º 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como editais de convocação, 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](http://www.canalsecuritizadora.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. As publicações acima serão realizadas uma



única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

37.5. Comunicação aos Investidores e ao Agente Fiduciário. A Emissora se obriga a informar todo o disposto na Cláusula 39.4 acima, inclusive os atos e fatos da Emissora aos Investidores e ao Agente Fiduciário mediante envio de comunicação escrita por e-mail ou outra forma equivalente, desde que haja certeza do recebimento pelos destinatários, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência de cada respectivo ato ou fato relevante.

### **XXXVIII. MANUTENÇÃO DE ARQUIVOS**

38.1. Manutenção de Arquivos. A Emissora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidos pela Resolução CVM 60, bem como toda a correspondência, interna e externa, todos os papéis de trabalho, relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas funções.

38.2. Documentos Digitais. As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, desde que o processo seja realizado de acordo com a lei que dispõe sobre elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com o decreto que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

38.3. Descarte de Documentos. O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

### **XXXIX. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

39.1. Registro do Termo de Securitização. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Emissora para fins de registro do regime fiduciário instituído pela Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 26 da Lei n.º 14.430/2022 e custodiados junto à Custodiante, nos termos dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60.

### **XL. DISPOSIÇÕES GERAIS**

40.1. Declarações. As declarações do Agente Fiduciário e da Custodiante integram o presente Termo de Securitização, na forma do **ANEXO IV** e do **ANEXO V**.

40.2. Notificações. As comunicações a serem enviadas no âmbito do presente Termo de Securitização: (i) se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, e desde que seu recebimento seja comprovadamente confirmado por meio idôneo e hábil a tal confirmação, devendo os respectivos originais serem encaminhados até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem; (ii) se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo Correio, empresa de courier ou por telegrama; (iii) se feitas pessoalmente, mediante assinatura de protocolo de recebimento,



para as seguintes Partes nos endereços indicados no preâmbulo do presente Termo de Securitização, ou tais outros endereços que qualquer das Partes vier a informar às outras Partes por escrito.

40.3. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Os riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Devedoras, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O 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 necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos relacionados exclusivamente à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão estão descritos no **ANEXO I** deste Termo de Securitização.

40.4. Tolerância. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização, sendo certo que nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos, concordância com tal inadimplemento, ou constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

40.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, de acordo com seus termos e condições.

40.6. Aditamentos ao Termo de Securitização. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Investidores, observados os quóruns de aprovação previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo de Securitização ou na Resolução CVM 60.

40.7. Validade, Legalidade e Exequibilidade. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização 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.

40.8. LGPD. As Partes se obrigam a cumprir as disposições contidas na Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD") quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem ainda: (i) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; (ii) notificar as demais Partes quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; (iii) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e



tomar todas as medidas razoáveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; e (iv) buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco. O disposto acima não se aplica quanto à divulgação dos documentos da Operação de Securitização, as publicações das Assembleias Gerais, relatórios de garantias e outros inerentes as obrigações legais de securitização de ativos, na rede mundial de computadores.

40.9. Proteção de Dados. A Emissora, o Agente Fiduciário e os Garantidores dos CRI consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação de Securitização ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Emissão, autorizando expressamente o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

40.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que os Documentos da Emissão poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874/2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto n.º 10.278/2020, conforme aplicável, e, ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nos Documentos da Emissão, exceto se de outra forma for exigida para atos perante terceiros, em especial cartórios de registro e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da respectiva exigência. A assinatura de mais de uma via deste Termo de Securitização com o mesmo teor e/ou a sua reprodução terão o mesmo e um só efeito.

40.11. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

40.12. Foro. 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 Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

## **XLI. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO**

41.1. Definições. As expressões sublinhadas abaixo terão o significado que lhes é atribuído em cada respectivo item deste Termo de Securitização:

“Afiliada” significa os Controladores, as Controladas, coligadas e sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, da pessoa, sociedade ou entidade referida, até o nível da pessoa física, sendo que quando se tratar de uma pessoa natural, qualquer outra pessoa natural parente até o 3º (terceiro) grau;



“Agente Fiduciário” significa a pessoa jurídica estipulada na cláusula 30.1, que exerce a função de agente fiduciário no âmbito desta Emissão, observado regramento constante da **Seção XXX** deste Termo de Securitização;

“Amortização” ou “Amortização Programada” significa o pagamento aos Investidores de parcela do valor de principal dos seus investimentos sem redução da quantidade dos CRI detidos pelo Investidor, na forma da cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

“Amortização Extraordinária Compulsória” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização;

“ANBIMA” significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.271.171/0001-77;

“Assembleia Especial de Investidores” significa a assembleia dos Investidores titulares dos CRI desta Emissão, na forma da cláusula 20.1;

“Aval” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 24.6 deste Termo de Securitização;

“Avalistas” significa as pessoas que prestaram a garantia de Aval no âmbito do Termo de Emissão;

“Autoridade Governamental” significa quaisquer órgãos, departamentos, repartições, agências ou outras autoridades que exerçam funções executivas, legislativas, judiciárias, reguladoras ou administrativas de natureza governamental nas esferas federais, estaduais e municipais no Brasil;

“B3” significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

“Liquidante” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 29.7 deste Termo de Securitização;

“CCI” significa as Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Emissora, na qualidade de credora das Notas Comerciais, sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários provenientes das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão, e que servem de lastro à presente Emissão dos CRI;

“Devedoras” significam, em conjunto, a **BELA VISTA RESIDENCIAL INCORPORACOES SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.762.375/0001-48, com sede na Rua Pedro Gonçalves, n.º 250, Jardim Paraíso, na cidade de Jacareí, estado de São Paulo, CEP: 12316-220, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Bela Vista” ou “Devedora I”); **PARQUE DOS IPÊS RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.762.563/0001-76, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, n.º 200, Bloco



n.º 004, Sala n.º 0104, Barra da Tijuca, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP: 22775-056, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Parque dos Ipês” ou “Devedora II”); **PORTO HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 43.234.433/0001-14, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecilio, n.º 2.929, Edifício Brookfield Towers Pavmtotorre B, 5º andar, Sala 502-A, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP: 74810-100, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Porto Horizonte” ou “Devedora III”); **PORTO JACARANDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 43.228.462/0001-73, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecilio, n.º 2.929, Edifício Brookfield Towers Torre B, 5º andar, Sala 502-A, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP: 74810-100, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Porto Jacarandá” ou “Devedora IV”); **PORTO MARANATA INCORPORAÇÕES SPE 1 LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 39.800.782/0001-89, com sede na Rua T 65, n.º 345, Sala 20, Setor Bela Vista, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP: 74823-370, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Porto Maranhá” ou “Devedora V”); **PORTO ARARAS II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.546.337/0001-08, com sede na Rua Ministro Orozimbo Nonato, n.º 102, Sala 408-C, Vila da Serra, na cidade de Nova Lima, estado de Minas Gerais, CEP: 34006-053 (“Porto Araras” ou “Devedora IV”), que emitem as Notas Comerciais;

“Certificados de Recebíveis Imobiliários” ou “CRI” significa o(s) valor(es) mobiliário(s) emitido(s) pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme este Termo de Securitização, observado o disposto na Lei n.º 14.430/2022, na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517, de 29 de junho de 1998, e na Resolução CVM 60;

“Cessão Fiduciária” significa a garantia real de cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Empreendimentos, incluindo direitos de créditos imobiliários presentes e/ou futuros, decorrentes da venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o disposto na cláusula 24.2;

“CETIP21” significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Código ANBIMA” significa o “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*”, vigente desde 06 de maio de 2021;

“Código Civil” significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;

“Código de Processo Civil” significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada;



“Colocação Mínima” é a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), na forma prevista na Resolução CVM 160, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI;

“Companhia Securitizadora” significa a companhia cujo objeto social consista na realização de operações de securitização, registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60 e que seja: (a) emissora de títulos de securitização com ou sem a instituição de regime fiduciário sobre o lastro; ou (b) controladora de sociedades de propósito específico dedicadas a operações de securitização, nos casos dos segmentos em que não há previsão legal de instituição de regime fiduciário;

“Condições Precedentes” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.1 deste Termo de Securitização;

“Contas de Livre Movimentação” significa qualquer conta de livre movimentação das Devedoras, que não poderá ser em nenhuma hipótese a Conta do Patrimônio Separado;

“Conta do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;

“Contrato de Cessão Fiduciária” significa o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários*” celebrado entre as Fiduciantes e a Emissora, tendo por objeto a Cessão Fiduciária de determinados direitos de créditos imobiliários, conforme o disposto na cláusula 24.2 deste Termo de Securitização;

“Contrato de Compra e Venda” significa cada “*Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção e Outras Avenças*” já celebrado entre os Devedores e as Fiduciantes para aquisição de unidades imobiliárias dos Empreendimentos e, também, aqueles que venham a ser celebrados para aquisição de unidade imobiliárias em estoque dos Empreendimentos;

“Contrato de Distribuição” significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 107ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*”, celebrado entre a Devedora, a Cessionária e o Coordenador Líder, para a distribuição do CRI com esforços restritos, na forma da Resolução CVM 160;

“Controle” significa, em relação a determinada Pessoa, (i) o poder detido por outra Pessoa de eleger, direta ou indiretamente, a maioria dos administradores e de determinar e conduzir as políticas e administração da Pessoa em questão, quer isoladamente ou em conjunto com Afiliadas ou outras Pessoas vinculadas a acordo de acionistas ou acordo de voto similar, ou (ii) a titularidade, direta ou indireta, de pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação ou quota representativa do capital social votante da Pessoa em questão. Termos derivados de Controle, como “Controlada”, “Controladora” e “sob Controle comum” terão significado análogo ao de Controle;



“Créditos Imobiliários” significam os créditos imobiliários provenientes das Notas Comerciais, representados pelas CCI, e que constituem o lastro da Emissão, estando descritos na Escritura de CCI e no **ANEXO III** deste Termo de Securitização;

“CRI em Circulação” significa todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de sociedades e/ou pessoas Afiliadas da Emissora ou dos Prestadores de Serviços da Emissora, que servem para a verificação do atingimento dos quóruns de deliberação Investidores nas Assembleias Especiais de Investidores;

“Custodiante” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 29.4 deste Termo de Securitização;

“CVM” significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Pagamento” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;

“Data de Apuração” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.2 deste Termo de Securitização;

“Data de Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.4 deste Termo de Securitização;

“Data de Integralização” significa a data em que o Investidor integralizou os CRI de determinada Classe e Série, conforme o contexto;

“Demonstrações Financeiras” significa as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado que deverão ser elaboradas pela Emissora na forma deste Termo de Securitização e na forma de Resolução CVM 60;

“Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 28.1 deste Termo de Securitização;

“Devedores” significam as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos Contratos de Compra e Venda que compõem Direitos Creditórios;

“Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, 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. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Termo não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente posterior;

“Direitos Creditórios” significam todos os direitos creditórios decorrentes: (i) das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) das vendas futuras das unidades



imobiliárias dos Empreendimentos em estoque listados no ANEXO II do Contrato de Cessão Fiduciária; incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, sendo que tais direitos creditórios são correspondentes aos valores previstos em cada Contrato de Compra e Venda, devidos pelos Devedores diretamente às Fiduciantes, em complemento aos valores pagos por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio, englobando, ainda, quaisquer outros valores que as Fiduciantes tenham a receber dos Devedores que não sejam decorrentes de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio;

“Documentos da Emissão” significa, em conjunto, este Termo de Securitização, os Termos de Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária, a Escritura de Emissão de CCI e o Contrato de Distribuição, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem esta Operação de Securitização e que venham a ser celebrados em seu âmbito;

“Efeito Adverso Relevante” significa qualquer efeito adverso relevante ou mudança adversa relevante na situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza) nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Emissora e/ou qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Emissora, das Devedoras ou de qualquer dos Garantidores de desempenharem e cumprirem com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações relevantes sob este Termo de Securitização ou qualquer dos demais Documentos da Emissão;

“Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.1 deste Termo de Securitização, que corresponde a esta emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários;

“Emissora” significa a Companhia Securitizadora que realiza esta Emissão, conforme prevista no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Empreendimentos da Devedora” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Termo de Securitização;

“Empreendimentos” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 24.2 deste Termo de Securitização;

“Encargos Moratórios” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;

“Entidade Registradora” significa a entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários, no âmbito de suas competências, a exercer a atividade de registro de direitos creditórios (inclusive os Créditos Imobiliários), ativos financeiros ou valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da Lei n.º 12.810, de 15 de maio de 2013;

“Escritura de Emissão de CCI” significa o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado pela



Emissora e a Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI que servem de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários desta Emissão;

“Escriturador” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 29.5 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 23.1 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Vencimento Antecipado Automático” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização;

“Fatores de Risco” são os fatores de risco da Oferta, conforme listados e detalhados no **ANEXO I** deste Termo de Securitização;

“Fiduciárias” significa as Devedoras, quando mencionadas em conjunto com CONQUISTA RESIDENCIAL CLUBE I INCORPORAÇÕES SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 27.468.583/0001-36, com sede na Avenida Porto Dourado, Residencial Porto Dourado, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP: 74357-65 (“Conquista I”) CONQUISTA RESIDENCIAL CLUBE II INCORPORAÇÕES SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.579.042/0001-48, com sede na Avenida Porto Dourado, Residencial Porto Dourado, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP: 74357-65 (“Conquista II”); CONQUISTA RESIDENCIAL CLUBE III INCORPORAÇÕES SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.336.503/0001-51, com sede na Avenida Porto Dourado, Residencial Porto Dourado, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP: 74357-65 (“Conquista III”); e RESIDENCIAL QUEIMADOS INCORPORACOES I SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 23.878.707/0001-09, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, n.º 200, Bloco n.º 004, Sala n.º 0104, Barra da Tijuca, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP: 22775-056 (“Queimados”), que juntamente com as Devedoras são as fiduciárias e titulares dos Direitos Creditórios cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Formulário de Referência” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 35.1 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 24.7 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Despesas” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 28.4 deste Termo de Securitização;

“Garantias” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 24.1 e seguintes deste Termo de Securitização;



“Garantidores” significa os Avalistas do Termo de Emissão quando referidos em conjunto, bem como os outorgantes da garantia de Cessão Fiduciária, conforme o contexto;

“Gravame” significará qualquer reivindicação, caução, hipoteca, penhor, direito real, alienação fiduciária, cessão fiduciária, propriedade fiduciária, coobrigação, contratos ou direitos de opção, gravames, restrições de transferência, promessa de transferência, ônus ou obrigações de qualquer natureza, ou quaisquer direitos de terceiros, de qualquer forma evidenciados ou criados sobre qualquer bem, conforme legalmente aplicável (incluindo, sem limitação, qualquer contrato de dar qualquer de tais ônus, qualquer venda com reserva de domínio ou outro acordo de retenção de titularidade ou qualquer arrendamento que tenha efeitos ou resultados econômicos similares);

“IGPM” significa o IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, publicado regularmente pela Fundação Getúlio Vargas;

“Imóveis” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Termo de Securitização.

“Início de Pagamento da Amortização” significa o dia 19/06/2024.;

“Investidores” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização;

“Investidor Profissional” significa o conceito de investidor profissional, conforme a definição constante do Artigo 11 da Resolução CVM 30;

“Investidor Qualificado” significa o conceito de investidor qualificado, conforme a definição constante do Artigo 12 da Resolução CVM 30;

“Investimentos Permitidos” significa os investimentos que poderão ser realizados com os recursos mantidos no Fundo de Reserva e Fundo de Despesas ou quaisquer outros fundos que venham a ser criados no âmbito da presente Emissão, assim como os recursos recebidos por meio da Cessão Fiduciária dos recebíveis, a critério exclusivo da Emissora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos, e/ou títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, sendo certo que todos os recursos investidos nos Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, desde que não sejam depositados de maneira transitória;

“IPCA” significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado regularmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Lei n.º 6.404/76” significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Lei n.º 6.766/79” significa a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada;

“Lei n.º 9.514/97” significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;



“Lei n.º 10.931/04” significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei n.º 14.430/2022” significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

“LGPD” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 40.8 deste Termo de Securitização;

“Local da Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.3 deste Termo de Securitização;

“MDA” significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;

“Montante Mínimo do Fundo de Reserva” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 24.7 deste Termo de Securitização;

“Notas Comerciais” as notas comerciais emitidas pelas Devedoras no âmbito dos Termos de Emissão;

“Notificação de Resgate Facultativo Voluntário” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.1.1 deste Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas” ou “Obrigações” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 24.1 deste Termo de Securitização;

“Oferta” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;

“Operação de Securitização” significa a aquisição de Créditos Imobiliários para utilização como lastro desta emissão dos CRI (títulos de securitização) para colocação junto aos Investidores, sendo o pagamento dos CRI primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos Direitos Creditórios, dos e demais bens, direitos e garantias que lastreiam a Emissão;

“Ordem de Pagamento” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;

“Partes” tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Patrimônio Separado” significa o patrimônio constituído a partir da instituição do Regime Fiduciário sobre o lastro, na forma da cláusula 5.1;

“Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI” significa que os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do **ANEXO II**.

“Pessoa” significa qualquer pessoa natural ou jurídica, sociedade limitada, associação, sociedade por ações, sociedades sem personalidade jurídica, órgão governamental ou regulador e suas subdivisões, fundos e clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros, condomínios, ou qualquer outra pessoa;



“Prazo de Vencimento Antecipado Automático” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 17.2 deste Termo de Securitização;

“Prazo de Colocação” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.7 deste Termo de Securitização;

“Prêmio de Resgate” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;

“Prestadores de Serviços” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 29.1 deste Termo de Securitização;

“Razão de Garantia” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

“Resgate Facultativo Voluntário” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;

“Regime Fiduciário” significa o regime instituído sobre os bens e direitos vinculados à Emissão, mediante declaração unilateral da Emissora neste Termo de Securitização, de que conste, cumulativamente, as seguintes matérias: (a) a afetação dos bens e direitos vinculados à Emissão; e (b) a constituição de Patrimônio Separado, integrado, pela totalidade dos bens e direitos vinculados à Emissão e, assim, estão submetidos ao regime fiduciário, observado ainda o disposto na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

“Relatório Anual” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 30.7 deste Termo de Securitização;

“Relatório de Auditoria” significa o relatório anual a ser elaborado pelo Auditor Independente a respeito das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado e apresentado aos Investidores, à CVM e ao Agente Fiduciário na forma deste Termo de Securitização e na forma da Resolução CVM 60;

“Relatório Gerencial” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 21.8 deste Termo de Securitização;

“Relatório Mensal” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 33.2 deste Termo de Securitização;

“Remuneração dos CRI” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.2 deste Termo de Securitização;

“Resgate Antecipado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.2 deste Termo de Securitização;

“Resolução CVM 30” significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;



“Resolução CVM 44” significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM 60” significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM 160” significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

“Retenção de Risco” significa qualquer obrigação contratual ou mecanismo existente no âmbito desta Operação de Securitização por meio do qual as Devedoras ou Garantidores retenham, total ou parcialmente, o risco de crédito decorrente da exposição à variação do fluxo de caixa das Garantias e dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão;

“Servicer” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 29.6 deste Termo de Securitização;

“Securizadora” significa a Companhia Securizadora que realiza esta Emissão, conforme prevista no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“SSE/CVM” significa a Superintendência de Supervisão de Securitização da Comissão de Valores Mobiliários.

“Termos de Emissão” significa o Termo de Emissão Bela Vista, Termo de Emissão Parque dos Ipês, Termo de Emissão Porto Horizonte, Termo de Emissão Porto Jacarandá, Termo de Emissão Porto Maranata e o Termo de Emissão Porto Araras quando referidos em conjunto.

“Termo de Emissão Bela Vista” significa o “*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para colocação privada, da Bela Vista Residencial Incorporações SPE Ltda.*”;

“Termo de Emissão Parque dos Ipês” significa o “*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) série, para Colocação Privada, da Parque dos Ipês Residencial Incorporações SPE Ltda.*”;

“Termo de Emissão Porto Horizonte” significa o “*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) série, para Colocação Privada, da Porto Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”;

“Termo de Emissão Porto Jacarandá” significa o “*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) série, para Colocação Privada, da Porto Jacarandá SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”;

“Termo de Emissão Porto Maranata” significa o “*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) série, para Colocação Privada, da Porto Maranata Incorporações SPE 1 Ltda.*”;



“Termo de Emissão Porto Araras” significa o *“Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) série, para Colocação Privada, da Porto Araras II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.”*

“Termo de Securitização” significa este Termo de Securitização de recebíveis, cujo conteúdo mínimo é estabelecido no Suplemento A da Resolução CVM 60;

“Valor das Notas Comerciais” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.6 deste Termo de Securitização;

“Valor da Devolução” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.6.2 deste Termo de Securitização;

“Valor do Resgate Facultativo Voluntário” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;

“Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 19.1 deste Termo de Securitização;

“Valor Nominal Unitário Atualizado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;

“Valor Nominal Total” significa o valor nominal total de cada Série dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na **Seção III** deste Termo de Securitização;

“Valor Total da Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.2 deste Termo de Securitização;

“Vencimento Antecipado Automático” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;

“Vencimento Antecipado Não-Automático” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização;

41.2. Definições dos Demais Documentos da Emissão. As expressões iniciadas com letras maiúsculas que eventualmente não estejam definidas neste Termo de Securitização terão o significado que lhes for atribuído nos demais Documentos da Emissão.

41.3. Interpretação. As seguintes regras de interpretação deverão ser aplicadas a este Termo:

- (i) as expressões definidas na cláusula 41.1 acima, grafadas no singular, incluirão o plural, e vice-versa;
- (ii) os cabeçalhos das cláusulas, parágrafos e os sublinhados foram incluídos por mera conveniência, não afetando a interpretação deste Termo de Securitização;



- (iii) as referências às cláusulas, parágrafos e anexos constituem referências às cláusulas, parágrafos e anexos deste Termo de Securitização, salvo especificação em contrário;
- (iv) quaisquer referências a documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer alterações, substituições e complementações dos mesmos;
- (v) qualquer obrigação de uma Parte de praticar ou não praticar qualquer ato será havida por incluir a obrigação de fazer com que tal ato seja praticado ou de não tolerar ou permitir que tal ato seja praticado;
- (vi) caso qualquer disposição deste Termo de Securitização seja conflitante com qualquer disposição de qualquer Anexo deste Termo de Securitização, as disposições previstas neste Termo de Securitização prevalecerão sobre as disposições dos Anexos; e
- (vii) o termo "incluir" ou "incluindo" deverá ser interpretado sempre como sendo seguido da expressão "mas sem se limitar" ou "mas sem limitação".

\* \* \*

O presente Termo de Securitização é firmado de forma digital na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 27 de maio de 2024.

(assinaturas na próxima página)



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Por: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

Diretora

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

Por: Bianca Galdino Batistela

CPF/MF n.º 090.766.477-63

Procuradora

Por: Nilson Raposo Leite

CPF/MF n.º 011.155.984-73

Procurador

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

Nome: Ítalo Daniel F.F. Dantas

CPF: 163.572.027-38

2. \_\_\_\_\_

Nome: Ana Luiza Aucar

CPF: 154.067.587-48

## ANEXO I

### FATORES DE RISCOS DO INVESTIMENTO

---

O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVERÃO SER ANALISADOS DE FORMA INDEPENDENTE PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS ENVOLVEM FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, RENTABILIDADE, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM À EMISSORA, ÀS CEDENTES, ÀS GARANTIAS 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, ADVOGADOS ESPECIALIZADOS E DEMAIS PROFISSIONAIS QUE JULGAR NECESSÁRIO ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

SERÃO DESCRITOS A SEGUIR OS RISCOS RELACIONADOS EXCLUSIVAMENTE À EMISSORA, À EMISSÃO, ÀS CEDENTES, AOS CRI, ÀS GARANTIAS E À ESTRUTURA JURÍDICA DA PRESENTE EMISSÃO:

#### **I. RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO**

##### *(i) Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.*

A securitização de créditos imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e foi recentemente alterada pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022. Entretanto, só passou a existir um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação considera mais complexa que outras emissões de valores mobiliários por envolver estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

##### *(ii) Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização.*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos tendo por diretrizes a legislação em vigor.



Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

*(iii) Credores Privilegiados (MP 2.158-35).*

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Em seu parágrafo único, a referida Medida Provisória prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

A Lei n.º 14.430 possibilita que os direitos creditórios imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe a Lei n.º 14.430. Apesar de a Lei n.º 14.430 estabelecer no parágrafo 4º do seu artigo 37 que *"os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*, a Medida Provisória n.º 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Ademais, em seu parágrafo único, estabelece que: *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*.

Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão, eventualmente e a depender da interpretação do juízo quanto a Lei 14.430, concorrer com o Titulares de CRI sobre o produto de realização dos créditos que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores

*(iv) 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 geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolvem 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 (Plano Real), que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. Atualmente o Brasil está vivendo um desses momento de repique inflacionário, em que tanto o IPCA quanto o IGP-M/FGV apresentam valores excessivamente elevados de inflação em comparação com diversos outros países.

A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando recessão no país e ocasionando desemprego, podendo, em algumas situações, acarretar a taxa de inadimplência por parte dos Devedores de Direitos Creditórios, que pagam os CRI.

*(v) Política Monetária.*

O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia, vez que estas constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado pelo Brasil no controle e contenção da inflação.

Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, vez que altas taxas de juros fazem com que o custo médio ponderado de capital se eleve, acarretando retração de investimentos e, assim, elevação do desemprego e aumento dos índices de inadimplência dos Devedores de Direitos Creditórios.

*(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional.*

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia brasileira e nas condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, como resultado da constante e crescente globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do Brasil, bem como



também economia dos países desenvolvidos, tais como os Estados Unidos ou países da Europa, que interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, acarretando a ocorrência de constantes retrações de investimentos.

Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que emissores brasileiros enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional.

Desta forma, importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

## **II. FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA**

### *(i) Risco da não realização da carteira de ativos.*

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora ou de insucesso na execução das Garantias poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Direitos Creditórios e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado.

Os Investidores poderão deliberar em Assembleia Especial de Investidores sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela sua liquidação, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Investidores.

### *(ii) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora.*

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e os recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país



sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente o retorno de investimento esperado pelo Investidor.

*(iii) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários.*

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários.

Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários.

Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim as suas emissões vigentes de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

*(iv) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora Registrada na CVM.*

A atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM, na forma da Resolução CVM 60, e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, na forma exigida pela Resolução CVM 60, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

*(v) Crescimento da Emissora e de seu Capital.*

O capital social atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas.

Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderão afetar o desempenho da Emissora, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive títulos já emitidos e em circulação no mercado, tal qual os CRI objeto desta Emissão.

*(vi) A Importância de uma Equipe Qualificada.*



A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora.

O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos.

Eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora na geração de resultado positivos, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

### **III. RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI**

#### *(i) Risco Tributário.*

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os Investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por Investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, além de eventual autuação fiscal acarretando na cobrança de diferença entre as alíquotas, multa de até 150% (cento e cinquenta por cento) do crédito tributário e juros de mora.

#### *(ii) Capacidade dos Devedores de Honrar suas Obrigações.*

A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento pontual dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Devedores de honrar com as suas obrigações. A incapacidade de pagamento dos Direitos Creditórios pelos Devedores pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI.

#### *(iii) Risco das Devedoras e dos Garantidores de honrar suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária e do Termo de Securitização.*



As Devedoras assumiram diversas obrigações nos termos dos Termos de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, a exemplo do Vencimento Antecipado. Ao avaliar os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade das Devedoras e dos Garantidores em honrar as obrigações constantes do Termo de Emissão.

Em caso de inadimplemento das Devedoras e/ou dos Garantidores, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, restando a ela apenas recorrer à excussão das Garantias para obter o montante necessário para pagar aos investidores os direitos resultantes dos CRI por eles subscritos.

*(iv) As Devedoras estão sujeitas a riscos associados a concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência*

Os Direitos Creditórios advém unicamente do financiamento concedido diretamente pelas Fiduciantes os Devedores, financiamento denominado pró-soluto. Assim, as Devedoras estão sujeitas aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados, e de ausência de garantias reais (uma vez que os imóveis financiados por clientes são usualmente dados em garantia à instituição financeira que concede o financiamento).

Caso haja um crescimento no número de Devedores inadimplentes nas parcelas de financiamento pró-soluto e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira das Devedoras e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, as Devedoras devem observar certas limitações ao promover ações de cobrança dos valores devidos. Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, as Devedoras não podem garantir que serão capazes de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso em seus resultados operacionais.

Adicionalmente, as Devedoras e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores, e podem não conseguir repassar aos clientes tais condições de remuneração, de modo a virem a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e o desempenho financeiro das Devedoras.

*(v) Distribuição de Dividendos pelas Devedoras.*

As Devedoras estarão autorizadas a distribuir dividendos entre seus sócios. Tal distribuição de dividendos, caso se dê de forma recorrente, poderá gerar prejuízos ao patrimônio das Devedoras, podendo eventualmente prejudicar sua capacidade de honrar as suas obrigações previstas nos Documentos da Emissão.

*(vi) Baixa Liquidez no Mercado Secundário.*



Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e normalmente longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência com títulos públicos e privados de curto prazo.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez. Não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento.

Dessa forma, os Investidores poderão encontrar dificuldades para negociar os CRI emitidos no âmbito desta Emissão no mercado secundário, devendo estar preparados para manter os CRI por todo o prazo da Emissão.

*(vii) Riscos de Insuficiência das Garantias.*

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Investidores poderão ser afetados.

*(viii) Não Formalização das Garantias.*

Nessa data, a Cessão Fiduciária não se encontra registrada junto aos órgãos e cartórios competentes, de forma que ainda não está devidamente constituída e formalizada a garantia e, assim, essa Garantia pode não ser passível de execução no caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios ou outras hipóteses de descumprimento do presente Termo de Securitização.

Caso não ocorra o registro da Cessão Fiduciária, prevendo a coobrigação, tal garantia não poderá ser utilizada em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos CRI.

*(ix) Riscos Relativos à Cessão Fiduciária.*

O Contrato de Cessão Fiduciária tem por objeto, também, os recebíveis que decorrerão da futura venda de unidades imobiliárias dos Empreendimentos, não havendo a garantia de que tais unidades imobiliárias venham a ser vendidas ou, caso sejam vendidas, não há garantia de cumprimento pelos adquirentes das obrigações de pagamentos dos valores devidos às Fiduciantes em razão da venda das unidades imobiliárias, o que pode afetar a exequibilidade da garantia e o pagamento dos CRI.

Ademais, as Fiduciantes possuem discricionariedade para renegociação do Direitos Creditórios, eventuais multas e/ou alteração no prazo de pagamento dos créditos cedidos fiduciariamente, o que pode afetar a suficiência e exequibilidade da garantia de Cessão Fiduciária, podendo afetar também o pagamento dos CRI em caso de inadimplemento.



O Contrato de Cessão Fiduciária poderá ser aditado semestralmente para atualização das unidades imobiliárias vendidas dos Empreendimentos. Dessa forma, caso ocorra o vencimento antecipado da referida Garantia em data anterior à celebração do aditamento, a falta de tal aditamento poderá comprometer a excussão da Cessão Fiduciária e, conseqüentemente, afetar a recuperação do valor necessário para amortizar integralmente os CRI.

Adicionalmente, poderá ocorrer falha no depósito dos valores referentes aos Direitos Creditórios diretamente na Conta do Patrimônio Separado e no repasse de tais recursos, que sejam eventualmente depositados na conta das Fiduciárias. Caso isso ocorra, a excussão da Cessão Fiduciária para obter recursos para o pagamento dos CRI poderá ser comprometida.

*(x) Risco em Função do Registro Automático.*

A Emissão está sujeita ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM em virtude do disposto no artigo 26, da Resolução 160 da CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Emissão não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal.

*(xi) 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, estipulados através de contratos tendo por diretriz a legislação em vigor.

No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas relevantes por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para a execução das obrigações constantes dos Documentos da Emissão.

*(xii) Riscos Relativos à Ausência de Classificação de Risco.*

O CRI objeto da presente Emissão não será objeto de classificação de risco por empresa de rating. Dessa forma, é possível que alguns fatores de risco, em geral avaliados por empresas de *rating*, eventualmente possam impactar a operação, tais como os Empreendimentos, as unidades imobiliárias e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente na operação, sendo certo que a ausência de realização de *rating* poderá afetar adversamente a liquidez dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos Investidores.

*(xiii) Risco de Colocação Mínima.*

Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas



aplicações financeiras onde serão aplicados temporariamente os valores captados com a Emissão, calculados *pro rata temporis* a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

*(xiv) Risco da Ocorrência de Eventos de Inadimplemento ou Antecipação dos Pagamentos.*

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, tais como Eventos de Vencimento Antecipado Automático, Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático ou Resgate Facultativo Voluntário dos Créditos Imobiliários, acarretará a Amortização Extraordinária, parcial ou total, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

*(xv) Ausência de Coobrigação da Emissora.*

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. O recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos sob este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras ou dos Devedores poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Investidores em decorrência dos CRI emitidos no âmbito deste Termo de Securitização.

*(xvi) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores.*

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas por quóruns simples em relação ao CRI. Entretanto, algumas matérias poderão estar sujeitas à aprovação por quóruns especiais. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, terão que aceitar e acatar as decisões tomadas pela maioria dos Investidores.

Em virtude da inexistência de mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência dos Investidores em determinadas matérias submetidas à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

*(xvii) Riscos Relativos à Concentração e Pulverização.*

Poderá ocorrer situação em que um único Investidor venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal Investidor a deter uma posição



expressivamente concentrada, fragilizando assim a posição dos eventuais Investidores minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos Investidores minoritários.

*(xviii) Riscos Ambientais.*

Os Empreendimentos estão sujeitos a riscos inerentes à: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como a falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos Empreendimentos e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais que podem acarretar a perda de valor das unidades imobiliárias dos Empreendimentos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais às Fiduciantes; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios das Fiduciantes, afetando, indiretamente, os CRI.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, as Fiduciantes poderão sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de suas atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores).

A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.

As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que pode variar de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as Fiduciantes a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente.

As agências governamentais ou outras autoridades podem atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento



dos negócios das Fiduciantes, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que as Fiduciantes tenham dificuldades em honrar com os pagamentos das unidades imobiliárias adquiridas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Empreendimentos, cujo custo poderá ser imputado às Fiduciantes. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios das Fiduciantes ou dos Devedores, afetando, indiretamente, o CRI.

*(xix) Riscos Relativos à Regularidade de Área Construída.*

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Empreendimentos e para as Fiduciantes, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, bem como de pagamento da indenização em caso de sinistro; e (v) a interdição dos Empreendimentos, podendo ainda culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Empreendimentos.

*(xx) Demais Riscos.*

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

#### **IV. RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*(i) O Risco de Crédito das Devedoras e dos Garantidores e a Inadimplência dos Créditos Imobiliários Podem Afetar Adversamente os CRI.*

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores, dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Investidores, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos dependerá integralmente do adimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou da coobrigação ou excussão das Garantias outorgadas pelas



Devedoras e/ou pelos Garantidores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Investidores sob este Termo de Securitização.

Não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias serão bem-sucedidos, nem mesmo que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terão qualquer resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, e/ou da coobrigação ou excussão das Garantias outorgadas pelos Devedores, pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, das Devedoras e/ou dos Garantidores, e suas respectivas capacidades de pagamento, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

*(ii) A ocorrência de Resgate Facultativo Voluntário, Vencimento Antecipado Automático, Vencimento Antecipado Não Automático e Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Pode Gerar Efeitos Adversos sobre a Emissão e a Rentabilidade dos CRI*

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios, conforme previsto nos Documentos da Emissão, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o Resgate Facultativo Voluntário, Vencimento Antecipado Automático, Resgate Facultativo Parcial, Vencimento Antecipado Não Automático e Amortização Extraordinária Compulsória, conforme o caso, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3, no prazo previsto neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

*(iii) Riscos relativos aos Direitos Creditórios*

Os Contratos de Compra e Venda cujos Direitos Creditórios garantem os Créditos Imobiliários e a presente Emissão, estão sujeitos a distrato e outros eventos que resultam na obrigatoriedade de as Devedoras recomprá-los, não sendo possível afirmar que as Devedoras e/ou os Garantidores irão adimplir com suas obrigações de pagamento do Valor de Vencimento Antecipado.

Em caso de não cumprimento de tais obrigações, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

*(iv) Riscos inerentes ao desempenho das Devedoras*



A responsabilidade pela administração e cobrança dos Contratos de Compra e Venda que garantem a Operação no âmbito da Cessão Fiduciária, recai exclusivamente sobre as Fiduciantes, na qualidade promotora dos Empreendimentos.

Na eventualidade das Fiduciantes virem a não prestar os serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios, oriundos dos Contratos de Compra e Venda de forma diligente, a Emissora poderá contratar terceiro para prestar tais serviços, o que pode resultar em prejuízos aos Investidores, uma vez que a transferência da gestão e cobrança é um procedimento operacional trabalhoso e que pode ser demorado, especialmente na hipótese de as Fiduciantes não colaborarem durante o procedimento de realização de tal transferência.

Adicionalmente, a nova empresa de "Servicer" pode vir a ter dificuldades na realização da cobrança pelo fato de não possuir relacionamento comercial com os Devedores, entre outros riscos que podem vir a prejudicar os Investidores. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

*(v) Riscos Relacionados à Ausência de Auditoria às Demonstrações Financeiras das Devedoras*

As Devedoras são sociedades limitadas e não auditam suas demonstrações financeiras por Auditor Independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras das Devedoras refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas no Termo de Emissão e relacionadas aos CRI.

*(vi) Riscos Decorrentes da Auditoria Jurídica:*

No âmbito da Emissão foi realizada auditoria jurídica com escopo restrito nas Fiduciantes e nos Avalistas, não tendo sido realizada a auditoria jurídica nos Empreendimentos, nos antecessores da propriedade dos imóveis onde são desenvolvidos os Empreendimentos e nos Devedores. A referida auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia e teve como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada uma das pessoas, sociedades e/ou entidades analisadas, emitidas para a comarca da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou pessoas naturais objeto da análise.

A auditoria jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos e esclarecimentos solicitados. Ademais, não foi realizada nenhuma auditoria jurídica nem financeira tendo como objeto de análise os Devedores, dos Empreendimentos e antecessores das propriedades dos imóveis dos Empreendimentos.

Caso surjam eventuais passivos ou riscos não identificados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo de cobrança de valores das Fiduciantes e Garantidores, bem como a eventual excussão de Garantias, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar de forma negativa o retorno financeiro



esperado pelos Investidores. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

*(vii) Contingências de Processos Judiciais e Administrativos envolvendo as Fiduciantes, Garantidores e antecessores da cadeia dominial do Imóvel.*

As Fiduciantes e os Garantidores e os antecessores da propriedade dos imóveis dos Empreendimentos podem ser partes no polo passivo de processos judiciais e administrativos de natureza trabalhista, cível e fiscal.

Eventuais contingências de qualquer natureza não identificadas ou identificáveis por meio do processo de auditoria das Fiduciantes, dos Garantidores e dos antigos proprietários do(s) imóvel(is) dos Empreendimentos ou, ainda, eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões poderiam ter impactos negativos nas Fiduciantes e nos Garantidores e/ou nos Empreendimentos, afetando adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

*(viii) Riscos de Performance Relacionados às Obras dos Empreendimentos.*

Os Empreendimentos se encontram em fase de construção. Desta forma, quaisquer problemas relacionados às obras de desenvolvimento dos Empreendimentos, sejam decorrentes de atrasos, estouro de orçamento, não contratação de todos os fornecedores para as obras, sinistros, eventos de caso fortuito ou força maior, não obtenção ou cassação de licenças, má condução das obras, erros técnicos, entre outros, poderão impactar diretamente de forma negativa a expectativa de retorno financeiro dos Investidores, seja em decorrência de impactos negativos no fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, seja em decorrência da perda de valor dos Empreendimentos e insuficiência de recursos para desenvolvimento das obras.

Em quaisquer dessas situações, é possível que os Devedores optem por distratar os Contratos de Compra e Venda firmados, e não há como assegurar que as Devedoras irão efetivamente recomprar os Contratos de Compra e Venda distratados.

Nesta situação, as Devedoras ou os Garantidores terão patrimônio suficiente para arcar com as obrigações de pagamento previstas nos Termos de Emissão. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

*(ix) Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução.*

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias.

Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para fazer frente ao pagamento do saldo devedor dos CRI. Caso isso ocorra os Investidores poderão ser afetados de forma negativa. Em tal hipótese,



os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

Além disso, na hipótese de inadimplemento dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores e dos Garantidores, a Emissora iniciará o processo de excussão das Garantias, não sendo possível afirmar se tais Garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

*(x) Riscos de Insuficiência do Aval.*

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores e no caso de inadimplemento dos Garantidores das obrigações de recompra previstas nos Termos de Emissão, a Emissora terá que iniciar a cobrança judicial dos Direitos Creditórios, das Devedoras e/ou dos demais Garantidores, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas.

Além disso, as execuções poderão se prolongar demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira, e, especificamente no caso de falecimento de quaisquer dos Garantidores que sejam pessoas naturais, existe o risco de as Garantias ou obrigações devidas pelo Garantidor pessoa natural falecida serem extintas, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido.

Portanto, não há como assegurar que as Devedoras e/ou os Garantidores, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

*(xi) Risco no Processo de Cobrança dos Direitos Creditórios pelas Devedoras.*

Em conformidade com o Contrato de Cessão Fiduciária, a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários cedidos serão realizadas pelas Devedoras por empresa "Servicer", podendo haver falhas na prestação de tais serviços de administração e cobrança.

Ademais, poderão as Devedoras tomar decisões com relação a tais Direitos Creditórios em desacordo com os interesses dos Investidores. Caso qualquer desses eventos ocorra, o recebimento, pela Emissora, dos valores a serem pagos pelos Devedores diretamente na Conta do Patrimônio Separado poderá ser comprometido. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

*(xii) Risco de Perda, Extravio ou Deterioração dos Documentos Comprobatórios*

A guarda da totalidade dos instrumentos dos Contratos de Compra e Venda será realizada pelas Devedoras, que será responsável também pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios.



Caso haja eventual perda, extravio ou deterioração dos documentos comprobatórios em posse das Devedoras, tal ocasião poderá comprometer o direito da Emissora de recuperar os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

\* \* \*

## ANEXO II

### CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Tai
1	19/06/2024	Sim	Sim	1,0634%
2	17/07/2024	Sim	Sim	0,8263%
3	19/08/2024	Sim	Sim	0,7303%
4	18/09/2024	Sim	Sim	0,7781%
5	17/10/2024	Sim	Sim	0,8267%
6	21/11/2024	Sim	Sim	0,7674%
7	18/12/2024	Sim	Sim	0,8886%
8	17/01/2025	Sim	Sim	0,9031%
9	19/02/2025	Sim	Sim	0,8090%
10	19/03/2025	Sim	Sim	1,0038%
11	17/04/2025	Sim	Sim	0,9117%
12	19/05/2025	Sim	Sim	0,9997%
13	18/06/2025	Sim	Sim	0,9079%
14	17/07/2025	Sim	Sim	0,9960%
15	19/08/2025	Sim	Sim	0,9044%
16	17/09/2025	Sim	Sim	0,9929%
17	17/10/2025	Sim	Sim	0,9742%
18	19/11/2025	Sim	Sim	0,9553%
19	17/12/2025	Sim	Sim	1,0814%
20	19/01/2026	Sim	Sim	1,0648%
21	20/02/2026	Sim	Sim	1,0482%
22	18/03/2026	Sim	Sim	1,2128%
23	17/04/2026	Sim	Sim	1,1269%
24	19/05/2026	Sim	Sim	1,1846%
25	17/06/2026	Sim	Sim	1,2075%
26	17/07/2026	Sim	Sim	1,1585%
27	19/08/2026	Sim	Sim	1,1451%
28	17/09/2026	Sim	Sim	1,2769%
29	19/10/2026	Sim	Sim	1,2665%
30	18/11/2026	Sim	Sim	1,2925%
31	17/12/2026	Sim	Sim	1,3193%
32	19/01/2027	Sim	Sim	1,3471%
33	17/02/2027	Sim	Sim	1,4484%



34	17/03/2027	Sim	Sim	1,4435%
35	19/04/2027	Sim	Sim	1,4027%
36	19/05/2027	Sim	Sim	1,4703%
37	17/06/2027	Sim	Sim	1,5398%
38	19/07/2027	Sim	Sim	1,5026%
39	18/08/2027	Sim	Sim	1,5377%
40	17/09/2027	Sim	Sim	1,6104%
41	19/10/2027	Sim	Sim	1,6492%
42	18/11/2027	Sim	Sim	1,7259%
43	17/12/2027	Sim	Sim	1,7326%
44	19/01/2028	Sim	Sim	1,7039%
45	17/02/2028	Sim	Sim	1,8205%
46	17/03/2028	Sim	Sim	1,9409%
47	19/04/2028	Sim	Sim	1,8840%
48	17/05/2028	Sim	Sim	2,0806%
49	20/06/2028	Sim	Sim	1,9572%
50	19/07/2028	Sim	Sim	2,0855%
51	17/08/2028	Sim	Sim	2,1461%
52	19/09/2028	Sim	Sim	2,1735%
53	18/10/2028	Sim	Sim	2,3120%
54	21/11/2028	Sim	Sim	2,3476%
55	19/12/2028	Sim	Sim	2,4222%
56	17/01/2029	Sim	Sim	2,5738%
57	19/02/2029	Sim	Sim	2,5873%
58	19/03/2029	Sim	Sim	2,7125%
59	18/04/2029	Sim	Sim	2,7720%
60	17/05/2029	Sim	Sim	2,9090%
61	19/06/2029	Sim	Sim	2,9452%
62	18/07/2029	Sim	Sim	3,0950%
63	17/08/2029	Sim	Sim	3,1818%
64	19/09/2029	Sim	Sim	3,3125%
65	17/10/2029	Sim	Sim	3,5621%
66	21/11/2029	Sim	Sim	3,6102%
67	19/12/2029	Sim	Sim	3,8115%
68	17/01/2030	Sim	Sim	4,0652%
69	19/02/2030	Sim	Sim	4,1214%
70	19/03/2030	Sim	Sim	4,5157%
71	17/04/2030	Sim	Sim	4,6512%
72	17/05/2030	Sim	Sim	4,9514%
73	19/06/2030	Sim	Sim	5,1381%
74	17/07/2030	Sim	Sim	5,6066%



75	19/08/2030	Sim	Sim	5,8353%
76	18/09/2030	Sim	Sim	6,2847%
77	17/10/2030	Sim	Sim	6,7958%
78	21/11/2030	Sim	Sim	7,2741%
79	18/12/2030	Sim	Sim	8,0189%
80	17/01/2031	Sim	Sim	8,7810%
81	19/02/2031	Sim	Sim	9,5869%
82	19/03/2031	Sim	Sim	10,8731%
83	17/04/2031	Sim	Sim	12,2064%
84	19/05/2031	Sim	Sim	14,0040%
85	18/06/2031	Sim	Sim	16,3659%
86	17/07/2031	Sim	Sim	19,7170%
87	19/08/2031	Sim	Sim	24,6733%
88	17/09/2031	Sim	Sim	33,1001%
89	17/10/2031	Sim	Sim	49,8163%
90	19/11/2031	Sim	Sim	100,0000%



## ANEXO III

### CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	
SÉRIE	Vila Brasil	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.811.375/0001-19;					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34;					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>BELA VISTA RESIDENCIAL INCORPORACOES SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.762.375/0001-48, com sede na Rua Pedro Gonçalves, n.º 250, Jardim Paraíso, na cidade de Jacareí, estado de São Paulo, CEP: 12316-220.					
<b>4. GARANTIAS</b> – não há					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O “ <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Bela Vista Residencial Incorporações SPE Ltda.</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de titular das notas comerciais, e a Instituição Custodiante, na qualidade de escriturador (“ <u>Termo de Emissão Bela Vista</u> ”), por meio da qual a Devedora emitiu 400 (quatrocentas) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) (“ <u>Notas Comerciais Bela Vista</u> ”);					
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:</b> empreendimento imobiliário denominado “Residencial Vista Bela” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 95.169, do cartório de registro de imóveis da comarca de Jacareí – SP.					
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>					
6.1. DATA DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS	29 de maio de 2024 (“ <u>Data de Emissão</u> ”);				
6.2. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	2.728 (dois mil setecentos e vinte e oito) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se portanto em 17/11/2031 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”);				
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), na Data de Emissão;				
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA/IBGE;				
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios de 9,5% (nove inteiros e cinco				



	décimos por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i> , calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão Bela Vista;
6.6. PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.6 PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nas Notas Comerciais Bela Vista, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Bela Vista apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	
SÉRIE	Vila Brasil	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.811.375/0001-19;					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34;					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>PARQUE DOS IPÊS RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.762.563/0001-76, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, n.º 200, Bloco n.º 004, Sala n.º 0104, Barra da Tijuca, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP: 22775-056.					
<b>4. GARANTIAS</b> – não há					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Parque dos Ipês Residencial Incorporações SPE Ltda.</i> ", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de titular das notas comerciais, e a Instituição Custodiante, na qualidade de escriturador (" <u>Termo de Emissão Parque dos Ipês</u> "), por meio da qual a Devedora emitiu 3.000 (três mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) (" <u>Notas Comerciais Parque dos Ipês</u> ");					
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:</b> Empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Reserva Aurora" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 66.014, do cartório de					



registro de imóveis, pessoas jurídica, títulos, documentos e tabelionato de protestos de Jataí – GO.	
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
6.1. DATA DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS	29 de maio de 2024 (“Data de Emissão”);
6.2. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	2.728 (dois mil setecentos e vinte e oito) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se portanto em 17/11/2031 (“Data de Vencimento”);
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), na Data de Emissão;
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios de 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i> , calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão Bela Vista;
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nas Notas Comerciais Parque dos Ipês, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Parque dos Ipês apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 29 de maio de 2024	
SÉRIE	Vila Brasil	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.811.375/0001-19;					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34;					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>PORTO HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 43.234.433/0001-14, com sede na Avenida					



Deputado Jamel Cecilio, n.º 2.929, Edifício Brookfield Towers Pavmtorres B, 5º andar, Sala 502-A, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP: 74810-100.

**4. GARANTIAS** – não há

**5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:** O “*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Porto Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de titular das notas comerciais, e a Instituição Custodiante, na qualidade de escriturador (“Termo de Emissão Porto Horizonte”), por meio da qual a Devedora emitiu 10.000 (dez mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Notas Comerciais Porto Horizonte”);

**IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:** Empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Reserva Aurora” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 66.014, do cartório de registro de imóveis, pessoas jurídica, títulos, documentos e tabelionato de protestos de Jataí – GO.

**6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

6.1. DATA DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS	29 de maio de 2024 (“ <u>Data de Emissão</u> ”);
6.2. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	2.728 (dois mil setecentos e vinte e oito) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se portanto em 17/11/2031 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”);
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão;
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Varição positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios de 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i> , calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão Bela Vista;
6.6. PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.6 PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nas Notas Comerciais Porto Horizonte, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Porto Horizonte apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:**

São Paulo, 29 de maio de 2024



SÉRIE	Vila Brasil	NÚMERO	004	TIPO DE CCI	<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.811.375/0001-19;					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34;					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>PORTO JACARANDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 43.228.462/0001-73, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecilio, n.º 2.929, Edifício Brookfield Towers Pavmtotorre B, 5º andar, Sala 502-A, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, estado de Goiás.					
<b>4. GARANTIAS</b> – não há					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O “ <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Porto Jacaranda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de titular das notas comerciais, e a Instituição Custodiante, na qualidade de escriturador (“ <u>Termo de Emissão Porto Jacaranda</u> ”), por meio da qual a Devedora emitiu 5.000 (cinco mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“ <u>Notas Comerciais Porto Jacaranda</u> ”);					
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:</b> Empreendimento imobiliário denominado “Residencial Porto Jacarandá” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 154.792, do cartório de registro de imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia - GO.					
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>					
6.1. DATA DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS		29 de maio de 2024 (“ <u>Data de Emissão</u> ”);			
6.2. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL		2.728 (dois mil setecentos e vinte e oito) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se portanto em 17/11/2031 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”);			
6.3. VALOR PRINCIPAL		R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), na Data de Emissão;			
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Variação positiva do IPCA/IBGE;			
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS		Juros remuneratórios de 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i> , calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão Bela Vista;			
6.6. PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS		Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;			



6.6 PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nas Notas Comerciais Porto Jacaranda, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Porto Jacaranda apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	
SÉRIE	Vila Brasil	NÚMERO	005	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.811.375/0001-19;					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34;					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>PORTO MARANATA INCORPORAÇÕES SPE 1 LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 39.800.782/0001-89, com sede na Rua T 65, n.º 345, Sala 20, Setor Bela Vista, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP: 74823-370.					
<b>4. GARANTIAS</b> – não há					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O “ <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Porto Maranata Incorporações SPE 1 Ltda.</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de titular das notas comerciais, e a Instituição Custodiante, na qualidade de escriturador (“ <u>Termo de Emissão Porto Maranata</u> ”), por meio da qual a Devedora emitiu 3.000 (três mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) (“ <u>Notas Comerciais Porto Maranta</u> ”);					
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:</b> Empreendimento imobiliário denominado “Residencial Porto Maranata” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 359.722, do cartório de registro de imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia – GO.					
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>					
6.1. DATA DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS	29 de maio de 2024 (“ <u>Data de Emissão</u> ”);				
6.2. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	2.728 (dois mil setecentos e vinte e oito) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se portanto em				



	17/11/2031("Data de Vencimento");
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), na Data de Emissão;
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios de 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i> , calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão Bela Vista;
6.6. PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.6 PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nas Notas Comerciais Porto Maranata, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Porto Maranata apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 29 de maio de 2024	
SÉRIE	Vila Brasil	NÚMERO	006	TIPO DE CCI	<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.811.375/0001-19;					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34;					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>PORTO ARARAS II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.546.337/0001-08, com sede na Rua Ministro Orozimbo Nonato, n.º 102, Sala 408-C, Vila da Serra, na cidade de Nova Lima, estado de Minas Gerais, CEP: 34006-053					
<b>4. GARANTIAS</b> – não há					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Porto Araras II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de					



<p>emitente, a Emissora, na qualidade de titular das notas comerciais, e a Instituição Custodiante, na qualidade de escriturador ("<u>Termo de Emissão Porto Araras II</u>"), por meio da qual a Devedora emitiu 18.600 (dezoito mil e seiscentas) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 18.600.000,00 (dezoito milhões e seiscentos mil reais) ("<u>Notas Comerciais Porto Araras II</u>");</p>	
<p><b>IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:</b> Empreendimento imobiliário denominado "Porto Araras II" a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 160.584, do Registro de imóveis da 2ª circunscrição de Goiânia – GO.</p>	
<p><b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b></p>	
6.1. DATA DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS	29 de maio de 2024 (" <u>Data de Emissão</u> ");
6.2. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	2.728 (dois mil setecentos e vinte e oito) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se portanto em 17/11/2031 (" <u>Data de Vencimento</u> ");
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ R\$ 18.600.000,00 (dezoito milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão;
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios de 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i> , calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão Bela Vista;
6.6. PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.6 PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nas Notas Comerciais Porto Araras, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Porto Araras apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.



## ANEXO IV

### DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única 107ª Emissão da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("CRI" e "Emissão" e "Emissora", respectivamente), nos termos do inciso I do artigo 33 e 34 da Resolução CVM 60 e do artigo 18, parágrafo 4º Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que procedeu, com a custódia: (i) de 1 (uma) via original da CCI; e de (ii) 1 (uma) via original do TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA SÉRIE ÚNICA DA 107ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS DEVIDOS POR BELA VISTA RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PARQUE DOS IPÊS RESIDENCIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PORTO HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO JACARANDÁ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PORTO MARANATA INCORPORAÇÕES SPE 1 LTDA. E PORTO ARARAS II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, datado de 27 de maio de 2024, sobre os quais a Emissora instituiu o regime fiduciário sobre o(s) CRI da Emissão.

São Paulo, 27 de maio de 2024.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



## ANEXO V

### 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: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin CEP 04.578-910

CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34 (filial)

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF n.º: 001.362.577-20

Da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 107ª (centésima sétima) Emissão

Número da Série: Série Única

Emissor: Canal Companhia de Securitização

Quantidade: 40.000

Espécie: Nominal e Escritural

Classe: Única

Forma: Os CRI são emitidos de forma nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 27 de maio de 2024.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Por: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

CPF: 001.362.577-20

**ANEXO VI**  
**CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**  
**DADOS DOS IMÓVEIS/EMPREENDIMENTOS**

---

**Empreendimento Vista Bela**

<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE- SE?</b>	<b>VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)</b>	<b>PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL</b>	<b>MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS</b>	<b>EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?</b>
Matrícula 95.169, do cartório de registro de imóveis da comarca de Jacareí – SP	Bela Vista Residencial Incorporações SPE Ltda.	Não	R\$ 400.000,00	100%	R\$ 0,00	Não



IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENHIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENHIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
	<b>TOTAL</b>		R\$ 400.000,00	<b>100%</b>		

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)									
Imóvel	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027
		R\$							



Matrícula 95.169, do cartório de registro de imóveis da comarca de Jacareí – SP	<b>R\$ 400.000,00</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 400.000,00</b>	-	-	-	-	-	-
---	-----------------------	-----------------	-----------------------	---	---	---	---	---	---

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, as Devedoras poderão destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. 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



## Empreendimento Parque dos Ipês

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENHIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENHIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
matrícula n.º 52.582, do 12º registro de imóveis do Rio de Janeiro - RJ	Parque dos Ipês Residencial Incorporações SPE Ltda.	Não	R\$ 3.000.000,00	100%	R\$ 0,00	Não
<b>TOTAL</b>			R\$ 3.000.000,00	<b>100%</b>		



<b>CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)</b>									
<b>Imóvel</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>						
		<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2027</b>
		<b>R\$</b>							
matrícula n.º 52.582, do 12º registro de imóveis do Rio de Janeiro - RJ	<b>R\$ 3.000.000,00</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 3.000.000,00</b>	-	-	-	-	-	-

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, as Devedoras poderão destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de



Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. 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



## Empreendimento Porto Maranata

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
matrícula n.º 359.722, do cartório de registro de imóveis da 1ª circunscrição de Goiânia – GO	Porto Maranata Incorporações SPE 1 Ltda.	Não	R\$ 3.000.000,00	100%	R\$ 0,00	Não
<b>TOTAL</b>			R\$ 3.000.000,00	<b>100%</b>		



<b>CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)</b>									
<b>Imóvel</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestr e fiscal</b>	<b>1º semestr e fiscal</b>	<b>2º semestr e fiscal</b>	<b>1º semestr e fiscal</b>	<b>2º semestr e fiscal</b>
		<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2027</b>
		<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>
matrícula n.º 359.722, do cartório de registro de imóveis da 1ª circunscrição de Goiânia – GO	<b>R\$ 3.000.000,00</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 3.000.000,00</b>	-	-	-	-	-	-



Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, as Devedoras poderão destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. 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



### Empreendimento Reserva Aurora

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
matrícula n.º 66.014, do cartório de registro de imóveis, pessoas jurídicas, títulos, documentos e tabelionato de protestos de Jataí – GO	Porto Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Não	R\$ 10.000.000,00	100%	R\$ 0,00	Não
<b>TOTAL</b>			R\$ 10.000.000,00	<b>100%</b>		



<b>CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)</b>									
<b>Imóvel</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)</b>	<b>1º semestre e fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre e fiscal</b>	<b>1º semestre e fiscal</b>	<b>2º semestre e fiscal</b>	<b>1º semestre e fiscal</b>	<b>2º semestre e fiscal</b>
		<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2027</b>
		<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>
matrícula n.º 66.014, do cartório de registro de imóveis, pessoas jurídicas, títulos, documentos e	<b>R\$ 10.000.000,00</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 9.000.000,00</b>	<b>R\$ 1.000.000,00</b>	-	-	-	-	-



tabelionato de protestos de Jataí – GO									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, as Devedoras poderão destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. 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



### Empreendimento Porto Jacarandá

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
matrícula n.º 154.792, do cartório de registro de imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia - GO	Porto Maranhá Incorporações SPE 1 Ltda.	Não	R\$ 5.000.000,00	100%	R\$ 0,00	Não
<b>TOTAL</b>			R\$ 5.000.000,00	<b>100%</b>		



<b>CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)</b>									
<b>Imóvel</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)</b>	<b>1º semestr e fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestr e fiscal</b>	<b>1º semestr e fiscal</b>	<b>2º semestr e fiscal</b>	<b>1º semestr e fiscal</b>	<b>2º semestr e fiscal</b>
		<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2027</b>
		<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>
matrícula n.º 154.792, do cartório de registro de imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia - GO	<b>R\$ 5.000.000,00</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 5.000.000,00</b>	-	-	-	-	-	-

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, as Devedoras poderão destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas



diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. 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



## Empreendimento Porto Araras II

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
matrícula n.º 160.584, do Registro de imóveis da 2ª circunscrição de Goiânia – GO	Walsio Guimarães, Murilo Veloso Nascimento, Dani Veloso Nascimento, Silvia Ferreira Pires Rabuske, Marcelo Veloso Nascimento e Marina Almeida do Amaral Veloso Nascimento	Não	R\$ 18.600.000,00	100%	R\$ 0,00	Não



IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
	<b>TOTAL</b>		R\$ 18.600.000,00	<b>100%</b>		

<b>CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)</b>									
Imóvel	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no	1º semestr e fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestr e fiscal	1º semestr e fiscal	2º semestr e fiscal



	Imóvel (R\$)	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
matrícula n.º 160.584, do Registro de imóveis da 2ª circunscrição de Goiânia – GO	R\$ 18.600.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 13.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	-	-	-

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, as Devedoras poderão destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. 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.



## ANEXO VIII

### MODELO DO RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---

#### RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS

[CIDADE], [DATA]

À

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

cc

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte

CEP 04.534-004– São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br)



Período: [•]. [•]. [•] até [•]. [•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da cláusula [=] da [=], vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos nas Notas Comerciais, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total destinado no semestre</b>									R\$ [•]
<b>Saldo a destinar</b>									R\$ [•]
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ [•]



PRIMEIRO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA SÉRIE ÚNICA DA 107ª EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

03 CRI Vila Aditivo Termo de Securitização pdf  
Código do documento 38b006e0-061e-4ad7-8f2b-c52051d6a618



## Assinaturas

-  AMANDA REGINA MARTINS  
Certificado Digital  
amanda@canalsecuritizadora.com.br  
Assinou
-  BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763  
Certificado Digital  
af.assinaturas@oliveiratrust.com.br  
Assinou
-  NILSON RAPOSO LEITE:01115598473  
Certificado Digital  
af.assinaturas@oliveiratrust.com.br  
Assinou
-  ITALO DANIEL FERREIRA FREITAS DANTAS  
Certificado Digital  
idantas@bglaw.com.br  
Assinou
-  Ana Luiza Aucar Pinheiro  
aaucar@bglaw.com.br  
Assinou

*Ana Luiza Aucar Pinheiro*

## Eventos do documento

### 29 May 2024, 18:19:28

Documento 38b006e0-061e-4ad7-8f2b-c52051d6a618 **criado** por GABRIEL MACHADO BRAGA (9af58631-a22d-4dca-a8dd-9cf8f01bf0fa). Email:gabriel.braga@boingvieites.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-05-29T18:19:28-03:00

### 29 May 2024, 18:21:48

Assinaturas **iniciadas** por GABRIEL MACHADO BRAGA (9af58631-a22d-4dca-a8dd-9cf8f01bf0fa). Email: gabriel.braga@boingvieites.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-05-29T18:21:48-03:00

### 29 May 2024, 18:22:57

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - ITALO DANIEL FERREIRA FREITAS DANTAS **Assinou**  
Email: idantas@bglaw.com.br. IP: 201.76.178.38 (mvx-201-76-178-38.mundivox.com porta: 57834). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=ITALO DANIEL FERREIRA FREITAS DANTAS. - DATE\_ATOM: 2024-05-29T18:22:57-03:00

**29 May 2024, 18:30:18**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - AMANDA REGINA MARTINS **Assinou** Email: amanda@canalsecuritizadora.com.br. IP: 177.76.122.200 (ip-177-76-122-200.user.vivozap.com.br porta: 55132). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=AMANDA REGINA MARTINS. - DATE\_ATOM: 2024-05-29T18:30:18-03:00

**29 May 2024, 20:28:37**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763 **Assinou** Email: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. IP: 177.26.77.16 (ip-177-26-77-16.user.vivozap.com.br porta: 33060). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=Autoridade Certificadora SERPRORFBv5,OU=A1,CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763. - DATE\_ATOM: 2024-05-29T20:28:37-03:00

**29 May 2024, 20:29:02**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - NILSON RAPOSO LEITE:01115598473 **Assinou** Email: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. IP: 177.26.77.16 (ip-177-26-77-16.user.vivozap.com.br porta: 58940). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=Autoridade Certificadora SERPRORFBv5,OU=A1,CN=NILSON RAPOSO LEITE:01115598473. - DATE\_ATOM: 2024-05-29T20:29:02-03:00

**29 May 2024, 21:18:12**

ANA LUIZA AUCAR PINHEIRO **Assinou** (4a2f7895-1dcf-494d-8aac-5b981c5abd1e) - Email: aaucar@bglaw.com.br - IP: 177.26.64.39 (ip-177-26-64-39.user.vivozap.com.br porta: 58728) - **Geolocalização: -22.982095168635727 -43.21665271783298** - Documento de identificação informado: 154.067.587-48 - DATE\_ATOM: 2024-05-29T21:18:12-03:00

Hash do documento original

(SHA256):bdb28ca0f9d23699b3508162dc7f707c4d8cd00e9f27d44a8a5e4cf87017e4ec

(SHA512):41d0574a56ec3e06b614e3d83431fcc7fe2888d2782d71d29de328946862af09f33416c32adb812cdf5a4e7096bce1fe452fcedd3f6cafe4d2235ea3c711f35

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**