



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 110ª EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA AG7 PARTNERS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

**Canal Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n. 474, Conj. 1009/1010, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de securitizadora (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de agente fiduciário,

**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, nº 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, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Agente Fiduciário”).

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

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) em 23 de agosto de 2024, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 110ª Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela AG7 Partners Participações Societárias S.A.*” (“Termo de Securitização”) para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização), originados por meio da emissão das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização), a serem subscritas pela Emissora, no valor total de R\$17.000.000,00 (dezessete milhões de reais) pela Devedora (conforme definido no Termo de Securitização), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, a Resolução do Conselho Monetário Nacional 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis;
- b) nos termos da Cláusula 22.7, inciso “xi” do Termo de Securitização, as Partes estão autorizadas a aditar o Termo de Securitização para realizar alterações quando desejarem,

em comum acordo, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, da Devedora e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI, mediante a celebração, pelas Partes, do presente instrumento e cumprimento das formalidades previstas; e

- c) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que as alterações objeto deste instrumento não dependem de deliberação societária adicional da Emissora, aprovação por Assembleia Especial ou consulta aos Titulares de CRI das matérias objeto deste Aditamento;

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente *“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 110ª Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela AG7 Partners Participações Societárias S.A.”* (*“Aditamento”*), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

## **1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES**

**1.1.** Definições: Os termos iniciados com letras maiúsculas utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui expressamente definidos terão os respectivos significados que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

**1.2.** Interpretações: A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Securitização é interpretado.

## **2. ALTERAÇÕES**

**2.1.** As partes decidem, de comum acordo, alterar a Cláusula 10.5.1 do Termo de Securitização, passando tal cláusula a vigorar conforme abaixo, a partir da data de assinatura do presente Aditamento, de acordo com a seguinte redação:

“(…)

*10.5.1. Caso alguma obrigação no âmbito das Notas Comerciais seja descumprida pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação e até que o respectivo descumprimento seja devidamente sanado, as Distribuições devem, imediatamente, passar a ser pagas na Conta Centralizadora, de forma exclusiva, para que sejam utilizadas de acordo com a Cascata de Pagamentos.*

(…)”

## **3. RATIFICAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO**

**3.1.** Ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, de modo que as Partes, de comum acordo, resolvem consolidar o Termo de Securitização, o qual passará a vigorar na forma do Anexo A ao presente Aditamento.

#### **4. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**4.1.** As Partes, neste ato, ratificam e renovam todas as respectivas declarações prestadas no Termo de Securitização.

**4.2.** Se uma ou mais disposições contidas neste Aditamento forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**4.3.** Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

**4.4.** Para fins artigo 10, § 1º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes reconhecem e concordam expressamente com a assinatura eletrônica deste Aditamento por meio de qualquer plataforma de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Aditamento. Este Aditamento deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de qualquer uma das Partes a celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer das Partes celebre eletronicamente o presente Termo de Aditamento em um local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

**4.5.** Os termos e condições deste Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente no Brasil.

**4.6.** Fica eleito o Foro da Comarca de Curitiba, Estado de Paraná, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, o instrumento é firmado em via eletrônica.

Curitiba/PR, 06 de setembro de 2024.

*Página de Assinaturas do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 110ª Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela AG7 Partners Participações Societárias S.A.”*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

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

---

---



## **ANEXO A**

### **TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 110ª EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA AG7 PARTNERS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

CELEBRADO ENTRE

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*NA QUALIDADE DE SECURITIZADORA*

E

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

*NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO*

**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 110ª Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela AG7 Partners Participações Societárias S.A.**

**Seção  
Partes**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**Canal Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n. 474, Conj. 1009/1010, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora ("**Securitizadora**"); e

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na 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, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Agente Fiduciário**").

**Seção  
Termos Definidos e Regras de Interpretação**

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

<b>"Adquirente"</b>	É cada pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos respectivos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Instrumento de Venda e Compra.
<b>"Alienação Fiduciária de Participação" ou "AFP"</b>	A alienação fiduciária sobre as Participação, que será constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do presente instrumento e do Contrato de AFP.
<b>"AFI" ou "Alienação Fiduciária de Imóvel"</b>	É cada alienação fiduciária sobre os respectivos Imóvel Garantia, a ser constituída pela Devedora para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e da Escritura de AFI.
<b>"Afiladas"</b>	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada

	sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
<b>“AGE 360”</b>	Significa o empreendimento imobiliário desenvolvido pelo Fiador Pessoa Jurídica e denominado “Age360” localizado na Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 1146, Mossunguê, CEP 81210-000, cidade de Curitiba, Estado do Paraná, do qual as Unidades fazem parte. O empreendimento é objeto da matrícula mãe nº 212.192 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.
<b>“Agente Fiduciário”</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na 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, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
<b>“Alfredo”</b>	O <b>Alfredo Gulin Neto</b> , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade (“RG”) nº 7.942.353-0 e inscrito no CPF sob o nº 056.838.609-46, com endereço comercial na cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Paulo Gorski, nº 231, bairro Mossunguê, CEP 81.200-000
<b>“Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória”</b>	A Devedora deverá amortizar (i) 15% (quinze) por cento do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, dos CRI, até o 24º (vigésimo quarto) mês de vigência dos CRI, ou seja, julho de 2026 (inclusive); e, (ii) adicionalmente 15% (quinze) por cento do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, dos CRI, até o 30º (trigésimo) mês de vigência dos CRI, ou seja, janeiro de 2027 (inclusive).
<b>“Amortização Extraordinária Compulsória pela Venda de Unidade”</b>	A Amortização Extraordinária do Valor Nominal, ou o seu saldo, do referido período, realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas do Lastro, quando realizada a venda de alguma Unidade.
<b>“Amortização Extraordinária Facultativa”</b>	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa pela Devedora, ou seja, a Amortização Extraordinária realizada exclusivamente por decisão da Devedora, se e quando permitida

	nos termos do Lastro.
<b>“Amortização Extraordinária pelo Descumprimento de <i>Covenant</i>”</b>	Caso seja identificado, em qualquer verificação realizada pela Securitizadora, que qualquer <i>Covenant</i> tenha sido desrespeitado, a Devedora deverá realizar uma amortização extraordinária com objetivo de reenquadrar o índice.
<b>“Amortização Extraordinária”</b>	A Amortização realizada de forma extraordinária em relação às respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”, que pode ocorrer nos termos da Amortização Extraordinária Compulsória pela Venda de Unidade, da Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória, Amortização Extraordinária pelo Descumprimento de <i>Covenant</i> e/ou da Amortização Extraordinária Facultativa.
<b>“Amortização Ordinária”</b>	A Amortização realizada mensalmente, a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês de vigência dos CRI, ou seja, setembro de 2027 (inclusive), conforme previsto no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
<b>“Amortização”</b>	É o pagamento de parte do principal de uma dívida, ou seja, o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário de cada Nota Comercial Escritural, de maneira a reduzir o principal devido.
<b>“ANBIMA”</b>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, Bairro Botafogo, CEP 22.250-042.
<b>“Andressa”</b>	<b>Andressa Seixas Gulin</b> , brasileira, solteira, médica, portador do RG nº 8.313.819-0 e inscrita no CPF sob o nº 047.429.149-96, com endereço comercial na cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Paulo Gorski, nº 231, bairro Mossunguê, CEP 81.200-000.
<b>“Anuência do Banco ABC”</b>	Termo de anuência do Banco ABC Brasil S.A. (CNPJ sob o nº 28.195.667/0001-06).

<p><b>“Assembleia de Titulares de CRI”</b></p>	<p>Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas neste instrumento para esse fim.</p>
<p><b>“Ato Societário da Devedora”</b></p>	<p>A ata de Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, por meio da qual se aprovou a realização da Operação, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.</p>
<p><b>“Ato Societário da Securitizadora”</b></p>	<p>A ata de Reunião de Diretoria da Securitizadora, por meio da qual se aprovou a emissão dos CRI, conforme indicada no Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Ato Societário do Fiador Pessoa Jurídica”</b></p>	<p>A ata de Reunião de Sócios do Fiador Pessoa Jurídica, por meio da qual se aprovou a realização da Operação e constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.</p>
<p><b>“Atos Societários”</b></p>	<p>Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Ato Societário da Devedora;</li> <li>(ii) Ato Societário da Securitizadora; e</li> <li>(iii) Ato Societário do Fiador Pessoa Jurídica.</li> </ul>
<p><b>“B3”</b></p>	<p>A <b>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3</b>, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, bairro Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.</p>
<p><b>“Boletim de Subscrição das Notas</b></p>	<p>Cada boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais, cujo</p>

<b>Comerciais Escriturais”</b>	modelo consta nos anexos do Lastro.
<b>“Boletim de Subscrição dos CRI”</b>	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo <u>“Modelo de Boletim de Subscrição dos CRI”</u> .
<b>“Cartório de Registro de Títulos e Documentos”</b>	É o cartório de registro de títulos e documentos onde o Lastro e seus eventuais aditamentos devem ser registrados.
<b>“Cascata de Pagamentos”</b>	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula <u>“Cascata de Pagamentos”</u> , na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados.
<b>“CCI”</b>	A cédula de crédito imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>“Cessão Fiduciária ABC”</b>	Significa a cessão fiduciária prestada em favor do Banco ABC Brasil S.A. (CNPJ sob o nº 28.195.667/0001-06), nos termos do <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito nº 9954322”</i> , celebrado em 06 de junho de 2022, entre o Fiador Pessoa Jurídica e o Banco ABC Brasil S.A. (CNPJ sob o nº 28.195.667/0001-06).
<b>“CF”</b>	A cessão fiduciária sobre os respectivos Direitos Creditórios, em relação às Unidades Objeto da CF, constituída pelo Fiador Pessoa Jurídica, nos termos do Lastro e do Contrato de CF.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
<b>“Código ANBIMA”</b>	significam o <i>“Código de Ofertas Públicas”</i> , expedido pela ANBIMA e vigente desde 15 de julho de 2024.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>“Condição Suspensiva”</b>	Significa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, condição a que a eficácia da CF está sujeita, que será considerada implementada mediante a efetiva quitação da Dívida ABC.
<b>“Condições Precedentes da Primeira Tranche”</b>	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a primeira Integralização dos CRI e a Primeira Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, conforme aplicável, no Anexo <u>“Condições Precedentes”</u> .
<b>“Condições Precedentes da Segunda Tranche”</b>	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a segunda Integralização e Integralização posteriores dos CRI, bem como para que a Segunda Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, conforme aplicável, no Anexo <u>“Condições Precedentes”</u> .
<b>“Condições Precedentes”</b>	Significa as Condições Precedentes da Primeira Tranche e as Condições Precedentes da Segunda Tranche.
<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente nº 48015-5, agência nº 3100, do banco Itaú Unibanco S/A (banco nº 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
<b>“Conta da Devedora da Primeira Tranche”</b>	A conta corrente nº 5398591-6, agência nº 0001, da QI SCD S.A. (banco nº 329), de titularidade da Devedora.
<b>“Conta da Devedora”</b>	A conta corrente nº 13002992-6, agência nº 1467, do Banco Santander (banco nº 033), de titularidade da Devedora.
<b>“Conta do Fiador Pessoa Jurídica”</b>	A conta corrente nº 13002996-4, agência nº 1467, do Banco Santander (banco nº 033), de titularidade do Fiador Pessoa Jurídica.

<b>“Contrato de AFP”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participação em Garantia”</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelo Fiador Pessoa Jurídica, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual é constituída a AFP.
<b>“Contrato de CF”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado pelo Fiador Pessoa Jurídica, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora, na qualidade de interveniente anuente, observada a Anuência do Banco ABC, por meio do qual serão constituídas as CF sobre os respectivos Direitos Creditórios oriundos dos Instrumentos de Venda e Compra celebrados para comercialização das Unidades Objeto da CF, sob Condição Suspensiva.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 110ª Emissão, da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela AG7 Partners Participações Societárias S.A.”</i> , celebrado pela Securitizadora, pela Devedora e pelos Fiadores.
<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Lastro, para os fins da Fiança e dos Fundos;  (ii) Escritura de AFI;  (iii) Contrato de AFP; e  (iv) Contrato de CF.
<b>“Controlada”</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>“Controladora”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de

	determinada sociedade.
<b>“Controle”</b>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<b>“Coordenador Líder”</b>	A Securitizadora, nos termos das normas CVM aplicáveis e de acordo com o disposto neste instrumento.
<b>“Covenant”</b>	Significa o Endividamento Bruto Máximo e/ou o LTV.
<b>“CPF”</b>	O Cadastro de Pessoas Físicas.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
<b>“CRI em Circulação”</b>	Todos os CRI em circulação, excluídas aquelas que sejam detidas por <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor;</li> <li>(ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges);</li> <li>(iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges);</li> </ul>

	<p>(iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou</p> <p>(v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).</p>
<b>“CRI”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 110ª Emissão da Securitizadora, em classe única e série única.
<b>“Cronograma(s) de Pagamentos”</b>	Os cronogramas que estabelecem cada uma das Datas de Pagamento, conforme o Anexo <u>“Cronogramas de Pagamentos”</u> .
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, conforme prevista do Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
<b>“Data de Integralização dos CRI”</b>	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização dos CRI.
<b>“Data de Pagamento”</b>	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> .
<b>“Data de Vencimento dos CRI”</b>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista nos Cronogramas de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
<b>“Data de Verificação”</b>	Será o dia 7 de cada mês ou, conforme o caso, o Dia Útil subsequente.
<b>“Desoneração do Imóvel”</b>	Significa todas as providências aplicáveis ao Fiador Pessoa Jurídica

	para que, no prazo indicado na Cláusula 10.4.1 do presente instrumento, o Ônus Imobiliários seja cancelado e, conseqüentemente, o único ônus existente sobre o Imóvel Garantia seja a AFI objeto da presente Operação.
<b>“Desoneração da CF”</b>	Significa o implemento da Condição Suspensiva, mediante a efetiva quitação da Dívida ABC.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Despesas Iniciais;  (ii) Despesas Recorrentes; e  (iii) Despesas Extraordinárias.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Devedora”</b>	A <b>AG7 Partners Participações Societárias S.A.</b> , sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 14.828.134/0001-00, com sede na cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Paulo Gorski, nº 231, bairro Mossunguê, CEP 81.200-000.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<b>“Direitos Creditórios”</b>	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos

	Instrumentos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das Unidades a serem comercializadas pelo Fiador Pessoa Jurídica aos respectivos Adquirentes, nos termos da CF, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Instrumentos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios e obrigações pecuniárias devidos pelos Adquirentes por força dos Instrumentos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Instrumentos de Venda e Compra.
<b>“Distribuições”</b>	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas à Participação, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pelo Fiador Pessoa Jurídica ao Devedor, na qualidade de sócio do Fiador Pessoa Jurídica.
<b>“Dívida ABC”</b>	Significa a dívida que o Fiador Pessoa Jurídica possui em favor do Banco ABC Brasil S.A. (CNPJ sob o nº 28.195.667/0001-06), com saldo equivalente à R\$ 11.995.038,42 (onze milhões, novecentos e noventa e cinco mil e trinta e oito reais e quarenta e dois centavos), na presente data, representada pela <i>“Cédula de Crédito Bancário nº 9954322 de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário”</i> , celebrado entre o Banco ABC Brasil S.A. (CNPJ sob o nº 28.195.667/0001-06), a Devedora e os Fiadores, em 06 de junho de 2022, cujo valor máximo do limite de crédito foi de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
<b>“Documentos da Operação”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Atos Societários;</li> <li>(ii) Lastro;</li> <li>(iii) Contratos de Garantia;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(iv) Escritura de Emissão de CCI;</li> <li>(v) Termo de Securitização;</li> <li>(vi) Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais;</li> <li>(vii) Boletim de Subscrição dos CRI;</li> <li>(viii) Contrato de Distribuição;</li> <li>(ix) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos dos artigos 59 e 76 da Resolução CVM 160, respectivamente; e</li> <li>(x) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</li> </ul>
<b>“Emissão”</b>	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
<b>“Encargos Moratórios”</b>	<p>São os encargos abaixo listados devidos em caso de imp pontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares de CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</li> <li>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</li> <li>(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.</li> </ul>
<b>“Endividamento Bruto Máximo”</b>	O Endividamento Bruto Máximo de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), calculado de acordo com a respectiva fórmula constante no Lastro.

<p><b>“Endividamento Bruto”</b></p>	<p>É o volume de endividamento bruto da Devedora, durante a Operação. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis ao Endividamento Bruto estão estipuladas no Lastro.</p>
<p><b>“Escritura de AFI”</b></p>	<p>É a <i>“Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i>, a ser celebrada pelo Fiador Pessoa Jurídica, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora, na qualidade de interveniente anuente, observada a Anuência do Banco ABC, por meio do qual será constituída a AFI sobre o Imóvel Garantia mediante o registro no Oficial de Registro de Imóveis competente. Ademais, o referido instrumento e, portanto, a AFI deverá ser registrada inicialmente na matrícula mãe e, posteriormente, nos termos do Lastro, aditada para fazer referência as respectivas Unidades Objeto da AFI. Não obstante o disposto no Lastro, para que seja considerada perfeitamente constituída a Alienação Fiduciária sob as Unidades Objeto da AFI, esta deverá ser averbada nas respectivas matrículas, conforme identificadas nos anexos do Lastro.</p>
<p><b>“Escritura de Emissão de CCI”</b></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sob a Forma Escritural”</i>, celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.</p>
<p><b>“Escriturador”, “Instituição Custodiante” e “Liquidante”</b></p>	<p>A <b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b>, acima qualificada, ou o seu substituto.</p>
<p><b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b></p>	<p>São os eventos listados no Lastro, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, o resgate dos CRI.</p>
<p><b>“Fiador Pessoa Jurídica”</b></p>	<p>A <b>BURJ AG7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 27.116.307/0001-09, com sede na cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Paulo Gorski, nº 231, bairro Mossunguê, CEP 81.200-000.</p>

<p><b>“Fiadores Pessoa Física”</b></p>	<p>É qualquer pessoa física que constitua Fiança, na qualidade de fiador. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Alfredo;</li> <li>(ii) Andressa; e</li> <li>(iii) Paola.</li> </ul>
<p><b>“Fiadores”</b></p>	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança, na qualidade de fiador. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fiador Pessoa Jurídica;</li> <li>(ii) Alfredo;</li> <li>(iii) Andressa; e</li> <li>(iv) Paola.</li> </ul>
<p><b>“Fiança”</b></p>	<p>É a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.</p>
<p><b>“Financiamento por Terceiro”</b></p>	<p>Exclusivamente no caso de Unidades Objeto da AF, caso um Adquirente contrate financiamento através de instituição financeira, durante a vigência da AFI, abrangendo parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários devidos por tal Adquirente, e, conseqüentemente, parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários de seu Instrumento de Venda e Compra sejam pagos por instituição financeira.</p>
<p><b>“Fundo de Despesas”</b></p>	<p>O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula “<u>Fundo de Despesas</u>”.</p>
<p><b>“Fundo de Reserva”</b></p>	<p>O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora</p>

	e/ou dos Fiaidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas no Lastro e refletidas neste instrumento, na Cláusula “ <u>Fundo de Reserva</u> ”.
<b>“Fundos”</b>	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos no Lastro. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fundo de Despesas; e</li> <li>(ii) Fundo de Reserva.</li> </ul>
<b>“Garantia(s)”</b>	É qualquer garantia constituída ou a ser constituída em favor da Securitizadora para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fiança;</li> <li>(ii) AFI;</li> <li>(iii) AFP;</li> <li>(iv) CF; e</li> <li>(v) Fundos.</li> </ul>
<b>“Imóveis Destinatários”</b>	Os imóveis que serão objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificados no Anexo “ <u>Destinação de Recursos</u> ”.
<b>“Imóveis”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Imóveis Destinatários; e</li> <li>(ii) Imóvel Garantia.</li> </ul>
<b>“Imóvel Garantia”</b>	Significa o empreendimento imobiliário desenvolvido pelo Fiador Pessoa Jurídica e denominado “Age360” localizado na Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 1146, Mossunguê, CEP 81210-000, cidade de Curitiba, Estado do Paraná, do qual as Unidades fazem

	<p>parte. O empreendimento é objeto da matrícula mãe nº 212.192 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Esta definição engloba as futuras unidades autônomas que irão compor as Unidades Objeto da AFI e as Unidades Objeto da CF, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas.</p>
<p><b>“Instrumento de Venda e Compra”</b></p>	<p>É cada <i>“Compromisso Particular de Compra e Venda de Imóvel - AGE 360”</i>, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre o Fiador Pessoa Jurídica e os respectivos Adquirentes, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios. Esses contratos estão ou serão devidamente identificados no Contrato de CF.</p>
<p><b>“Integralização das Notas Comerciais Escriturais”</b></p>	<p>A integralização das Notas Comerciais Escriturais, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma <i>“Integralização das Notas Comerciais Escriturais”</i>, de acordo com o disposto no Lastro.</p>
<p><b>“Integralização dos CRI”</b></p>	<p>A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma <i>“Integralização dos CRI”</i>, de acordo com o disposto neste instrumento.</p>
<p><b>“Investidores Profissionais”</b></p>	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.</p>
<p><b>“Investidores Qualificados”</b></p>	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.</p>
<p><b>“Investimentos Permitidos”</b></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto, os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A., tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa (exceto fundos de investimento), administrados pelo Banco Itaú Unibanco S.A.</p>
<p><b>“IPCA”</b></p>	<p>O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo</p>

	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
<b>“Lastro”</b> ou <b>“Termo de Emissão”</b>	O <i>“Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da AG7 Partners Participações Societárias S.A.”</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora e os Fiadores, na qualidade de fiadores.
<b>“Lei 14.430”</b>	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
<b>“Lei 6.404”</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<b>“Lei 9.514”</b>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
<b>“Liberação”</b>	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização dos CRI/Integralização das Notas Comerciais Escriturais à Devedora, nos termos do Lastro.
<b>“LTV Máximo”</b>	O LTV de 65% (sessenta e cinco por cento).
<b>“LTV”</b>	A razão entre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e o valor do Imóvel Garantia (ou das Unidades, conforme o caso), cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Lastro.
<b>“MP 1.137”</b>	Medida Provisória nº 1.137, de 22 de setembro de 2022.
<b>“MP 2.200-2”</b>	Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Notas Comerciais Escriturais”</b>	Significa as notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da AG7 Partners Participações Societárias S.A.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:

	<p>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, dos CRI e seus respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iii) Qualquer outro montante devido pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(iv) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(v) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários, os CRI e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Fiaidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.</p>
<p><b>“Oferta”</b></p>	<p>A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.</p>

<p><b>“Ônus Imobiliário”</b></p>	<p>Significa a Hipoteca nº 9954322, de 06 de junho 2022, em favor de Banco ABC Brasil S.A. (CNPJ sob o nº 28.195.667/0001-06), para garantia do valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com a última parcela com vencimento em 6 de março 2025, devidamente registrado sob o R.6 da matrícula do Imóvel Garantia, a qual deverá ser devidamente cancelada nos termos da cláusula 10.4.3 deste instrumento, e, conseqüentemente, o único ônus existente sobre o Imóvel Garantia seja a AFI objeto da presente Operação, nos termos da cláusula 10.4.3 deste instrumento.</p>
<p><b>“Ônus”</b></p>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos;</li> <li>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</li> <li>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</li> </ul>
<p><b>“Operação”</b></p>	<p>A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas Comerciais Escriturais, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e da CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.</p>
<p><b>“Opinião Legal”</b></p>	<p>O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelo assessor legal da Operação, contendo a opinião do referido assessor a respeito da (i) legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis; (ii) validade das informações constantes dos Documentos da Oferta, conforme aplicáveis diante da due diligence jurídica realizada no âmbito da Operação, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas; (iii) verificação de que os documentos</p>

	<p>e informações disponibilizados pela Devedora e pelos Fiadores não contrariam o disposto nos Documentos da Oferta ou em qualquer outro instrumento financeiro do qual a Devedora e/ou os Fiadores sejam parte, que possa impactar diretamente na realização da Operação, na capacidade da Devedora e dos Fiadores de cumprir integralmente para com as obrigações assumidas nos Documentos da Oferta (incluindo, mas não se limitando, as Obrigações Garantidas) e/ou da outorga da Fiança ou na constituição das Garantias, conforme aplicável, (iv) confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, bem como (v) confirmação da capacidade legal da Devedora e obtenção de todas as autorizações necessárias para a celebração dos Documentos da Operação e assunção das obrigações neles previstas, inclusive, mas não se limitando a, Obrigações Garantidas e a constituição das Garantias.</p>
<p><b>“PACE”</b></p>	<p>Significa o empreendimento imobiliário desenvolvido pelo Fiador Pessoa Jurídica e denominado “PACE” localizado na Rua Monseñor Ivo Zanlorenzi, nº 1230, Mossunguê, CEP 81210-000, cidade de Curitiba, Estado do Paraná. O empreendimento é objeto da matrícula mãe nº 185.594 do 8 Registro de Imóveis de Curitiba/PR.</p>
<p><b>“Paola”</b></p>	<p>A <b>Paola Seixas Gulin</b>, brasileira, solteira, administradora, portador do RG nº 8.313.823-8 e inscrita no CPF sob o nº 067.116.999-80, com endereço comercial na cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Paulo Gorski, nº 231, bairro Mossunguê, CEP 81.200-000.</p>
<p><b>“Parte Relacionada”</b></p>	<p>É, com relação a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Detenha seu Controle;</li> <li>(b) Seja por ela Controlada;</li> <li>(c) Esteja sob Controle comum; e/ou</li> <li>(d) Seja com ela coligada;</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou</li> <li>(iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.</li> </ul>
<b>“Parte”</b>	Cada signatário deste instrumento.
<b>“Participação”</b>	As quotas do capital social do Fiador Pessoa Jurídica (na proporção indicada no Contrato de AFP) bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas à Participação já existente em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da AFP, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor, com a redação dada pela Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, do artigo 1.362 do Código Civil, e demais disposições aplicáveis.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários e CCI;</li> <li>(ii) Garantias;</li> <li>(iii) Conta Centralizadora;</li> <li>(iv) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e</li> <li>(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.</li> </ul>
<b>“Períodos de Capitalização”</b>	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da</li> </ul>

	<p>Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou</p> <p>(ii) Última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização.</p> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.</p>
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	<p>São, nos termos da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.</p>
<b>“PMT”</b>	<p>O valor a ser pago aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização, conforme o caso), de acordo com o disposto neste instrumento e no Lastro.</p>
<b>“Preço de Integralização”</b>	<p>Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) até a Data de Integralização dos CRI (exclusive).</p>
<b>“Prêmio de Pagamento Antecipado”</b>	<p>O prêmio a ser pago pela Devedora em caso de (i) vencimento antecipado, (ii) Amortização Extraordinária Facultativa, exceto se realizada com recursos decorrentes da venda de Unidades Não</p>

	<p>Integrantes dos CRI, observando o Valor Máximo de Amortização sem Prêmio, (iii) Amortização Extraordinária pelo Descumprimento de <i>Covenant</i>, (iv) Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais, e (v) Resgate Antecipado Compulsório nas hipóteses específicas previstas no Lastro. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Lastro.</p>
<b>“Prêmio de Juros”</b>	<p>O prêmio a ser pago pela Securitizadora aos Titulares dos CRI, na primeira data de pagamento dos CRI, a título de prêmio de juros, equivalente a R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais), deduzido as Despesas Iniciais, nos termos do Lastro.</p>
<b>“Primeira Liberação”</b>	<p>Significa a disponibilização do saldo da primeira Integralização das Notas Comerciais Escriturais à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Integralização das Notas Comerciais Escriturais, desde que observada satisfação integral e cumulativa, ou dispensa, conforme aplicável, das Condições Precedentes da Primeira Tranche, por meio de depósito na Conta da Devedora da Primeira Tranche.</p>
<b>“Primeira Tranche”</b>	<p>Significa a primeira Integralização dos CRI após a verificação das Condições Precedentes da Primeira Tranche.</p>
<b>“Público Investidor em Geral”</b>	<p>Significa quaisquer pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, ou qualquer outra entidade destinatária da oferta pública, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo, conforme definido no artigo 2º, XXI, da Resolução CVM 160.</p>
<b>“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA”</b>	<p>significam as <i>“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”</i>, expedidas pela ANBIMA e vigente desde 15 de julho de 2024.</p>
<b>“Relatório da Devedora”</b>	<p>O relatório mensal a ser apresentado pela Devedora à Securitizadora, que deverá conter as informações mencionada nos anexos do Lastro, sempre referentes ao mês anterior ao da entrega do relatório, bem como os respectivos documentos que</p>

	comprovem tais informações.
<b>“Remuneração”</b>	A remuneração a que farão jus as Notas Comerciais Escriturais, calculada nos termos da Cláusula <b>“Remuneração”</b> do Lastro.
<b>“Representantes”</b>	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
<b>“Resgate Antecipado Compulsório”</b>	O Resgate Antecipado realizado de forma obrigatória, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.
<b>“Resgate Antecipado Facultativo”</b>	O Resgate Antecipado realizado de forma facultativa pela Devedora, ou seja, o Resgate Antecipado realizado exclusivamente por decisão da Devedora, se e quando permitido nos termos do Lastro.
<b>“Resgate Antecipado”</b>	O Resgate realizado de forma antecipada, que pode ocorrer nos termos do Resgate Antecipado Compulsório e/ou do Resgate Antecipado Facultativo.
<b>“Resgate Programado”</b>	O Resgate realizado na Data de Vencimento indicada nos Cronogramas de Pagamentos.
<b>“Resgate”</b>	É o pagamento total do principal de uma dívida, ou seja, o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário de todas as Notas Comerciais Escriturais, de maneira a quitar o principal devido.
<b>“Resolução CMN 5.118”</b>	Significa a Resolução nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, do Conselho Monetário Nacional.

<b>“Resolução CVM 160”</b>	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor
<b>“Resolução CVM 30”</b>	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor
<b>“Retenções”</b>	Os valores necessários para o pagamento das Despesas Iniciais (em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais), para a retenção relativa ao Prêmio de Juros, para a constituição dos Fundos (em montante equivalente ao respectivo valor de constituição dos Fundos), conforme previsto no Lastro.
<b>“Securitizadora”</b>	A Canal Companhia de Securitização, conforme qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>“Segunda Liberação”</b>	Significa a disponibilização do saldo da segunda Integralização das Notas Comerciais Escriturais à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Integralização das Notas Comerciais Escriturais, desde que observada satisfação integral e cumulativa, ou dispensa, conforme aplicável, das Condições Precedentes da Segunda Tranche, por meio de depósito na Conta da Devedora.
<b>“Segunda Tranche”</b>	Significa a segunda Integralização dos CRI após a verificação das Condições Precedentes da Segunda Tranche.
<b>“Seguro(s)”</b>	O(s) seguro(s) descrito(s) no Anexo <b>“Seguro(s)”</b> .
<b>“Taxa DI”</b>	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, <b>“over extra grupo”</b> , expressa na forma

	<p>percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>).</p>
<p><b>“Termo de Securitização”</b></p>	<p>O presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 110ª Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela AG7 Partners Participações Societárias S.A”</i>, celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.</p>
<p><b>“Titulares dos CRI”</b></p>	<p>Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.</p>
<p><b>“Unidade Vendida”</b></p>	<p>Unidade Autônoma: Unidade autônoma correspondente ao APARTAMENTO 201 do Subcondomínio Residencial do CONDOMÍNIO AGE 360, situado na Rua Paulo Gorski, nº 903, em Curitiba, Paraná, esquina com a Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 1650, unidade está localizada no 21º piso ou laje nº. 20, que terá área construída privativa de apartamento de 205,7620m<sup>2</sup>, área acessória de floreira privativa de 5,68000000m<sup>2</sup>, área construída de uso comum de 72,276000m<sup>2</sup>, área total construída de 278,038000m<sup>2</sup>, e área acessória de recreação comum descoberta de 25,79621600m<sup>2</sup>, cuja fração ideal de solo corresponde a 0,01683579 e quota de terreno total de 64,69980500m<sup>2</sup>.</p> <p>Vagas de Garagem: A referida unidade autônoma garante o direito de uso das seguintes vagas de garagem, conforme previstas no Instrumento de Venda e Compra celebrado com o Adquirente da Unidade Vendida, quais sejam:</p> <p>(i) Vaga de Garagem: RESIDENCIAL 27/27<sup>a</sup>, localizada no subsolo 2, laje N -2, que terá área construída privativa de 22,800000m<sup>2</sup>, área construída de uso comum de 18,641115m<sup>2</sup>, cuja fração ideal de solo e partes comuns corresponde a 0,00130942.</p> <p>(ii) Vaga de Garagem: RESIDENCIAL 28/28<sup>a</sup>, localizada no subsolo 2, laje N -2, que terá área construída privativa de</p>

	<p>22,800000m<sup>2</sup>, área construída de uso comum de 18,641115m<sup>2</sup>, cuja fração ideal de solo e partes comuns corresponde a 0,00130942.</p> <p>Private Room (sala privativa): Unidade autônoma correspondente a Private Room: PRIVATE 06 que terá área construída privativa de 29,569000m<sup>2</sup>, área construída de uso comum de 23,749000m<sup>2</sup>, área construída total de 53,31800000m<sup>2</sup>, área de floreira privativa de 1,06800000m<sup>2</sup>, cuja fração ideal de solo e partes comuns corresponde a 0,00316800 e quota de terreno de 12,17470900m<sup>2</sup>.</p> <p>Áreas Comuns: Fração ideal correspondente a 1/33 avos da unidade comercial denominada "Sala Comercial da Laje N 3", localizada no subcondomínio comercial, que terá área construída privativa de 372,244100m<sup>2</sup>, área construída comum de 295,966470m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída total de 668,211570m<sup>2</sup>, e terá direito a área acessória de floreira privativa de 15,140000m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no subcondomínio de 0,347439672 e a fração ideal de solo e partes comuns de 0,039480519 e quota de terreno de 151,723240m<sup>2</sup>, unidade está destinada à área de conveniência do condomínio residencial.</p>
<b>"Unidades Não Integrantes dos CRI"</b>	Significa as unidades imobiliárias autônomas pertencentes ao Imóvel Garantia que não integrem as Unidades descritas nos anexos do Lastro, cujos recursos decorrentes da sua respectiva comercialização poderão ser utilizado para a Amortização Extraordinária Compulsória pela Venda de Unidade, mas não fazem parte da CF ou da AFI.
<b>"Unidades Objeto da AFI"</b>	São as Unidades que serão objeto da AFI, conforme indicado nos anexos do Lastro. A(s) AFI passará(ão) a englobar as respectivas Unidades Objeto da AFI, em substituição à matrícula mãe do Imóvel Garantia, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
<b>"Unidades Objeto da CF"</b>	São as Unidades que serão objeto da CF, conforme indicado nos anexos do Lastro.
<b>"Unidades"</b>	São as unidades imobiliárias autônomas pertencentes ao Imóvel Garantia, as quais poderão ser objeto das AFI e de cuja

	<p>comercialização são oriundos os Direitos Creditórios objeto das CF, nos termos dos Documentos de Operação. Essas Unidades são exclusivamente aquelas indicadas nos anexos do Lastro. Esta definição engloba as unidades autônomas que irão compor as Unidades da AFI e as Unidades Objeto da CF e que ainda não apresentam matrículas individualizadas.</p>
<b>“Valor das Despesas Iniciais”</b>	<p>O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo “<u>Despesas da Operação</u>”.</p>
<b>“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”</b>	<p>O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).</p>
<b>“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”</b>	<p>Exclusivamente para a constituição inicial do Fundo de Reserva, com valores descontados da primeira Integralização das Notas Comerciais Escriturais, deverá ser considerada a projeção das primeiras 4 (quatro) PMTs de Remuneração, o que, na Data de Emissão, representa o valor projetado R\$ 844.748,49 (oitocentos e quarenta e quatro mil, setecentos e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos).</p>
<b>“Valor de Pagamento Antecipado”</b>	<p>O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o saldo Valor Nominal Unitário, se aplicável) das Notas Comerciais Escriturais objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Fiadores nos termos Lastro e dos Documentos da Operação, incluindo, o Prêmio de Pagamento Antecipado, que será aplicável em qualquer hipótese de pagamento antecipado, com exceção da (i) Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória, (ii) Amortização Extraordinária Compulsória pela Venda de Unidade e (iii) Amortização Extraordinária Facultativa realizada com recursos decorrentes da venda de Unidades Não Integrantes dos CRI, observando o Valor Máximo de Amortização sem Prêmio.</p>

<b>“Valor Máximo de Amortização sem Prêmio”</b>	Significa o montante de até R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) de recursos decorrentes da venda de Unidades Não Integrantes dos CRI, que poderão ser aplicados para realização de Amortização Extraordinária Facultativa sem a incidência de Prêmio de Pagamento Antecipado.
<b>“Valor Mínimo de Desligamento”</b>	É o valor mínimo que deve ser recebido pela venda de uma Unidade Objeto da CF. Esse valor está devidamente identificado para cada Unidade descrita nos anexos do Lastro.
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</b>	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas. Esse valor é equivalente a 6 (seis) meses de Despesas Recorrentes, que corresponde a R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</b>	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva. Esse valor é equivalente ao valor de 4 (quatro) PMTs de Remuneração imediatamente seguintes.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto na Cláusula <u>“Valor Nominal Unitário”</u> .

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

- (v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (x) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

- (xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

### **Seção**

#### **Considerações Preliminares**

- (A)** A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro na CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;
- (B)** Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento; e
- (C)** As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

### **Seção**

#### **Cláusulas**

#### **Capítulo**

##### **Aprovação e Emissão**

- 1.1. Aprovação Societária da Securitizadora. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas com base no Ato Societário da Securitizadora.
- 1.2. Aprovações Societárias da Devedora e do Fiador Pessoa Jurídica. A realização da Operação, bem como a emissão das Notas Comerciais Escriturais e da constituição das Garantias foram aprovadas com base no Ato Societário da Devedora e no Ato Societário do Fiador Pessoa Jurídica, conforme aplicável, por meio dos quais foram aprovadas as condições da Operação pela Devedora, a constituição das Garantias, pelos seus respectivos outorgantes, bem como a celebração dos Documentos da Operação.
- 1.3. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

#### **Capítulo**

##### **Objeto e Créditos Imobiliários**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pela CCI) aos CRI, como lastro, na forma estipulada neste instrumento. Assim, todos e quaisquer recursos e ativos do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este instrumento, sendo que o Patrimônio Separado e os bens e direitos nele contidos estão sujeitos ao disposto no artigo 27 da Lei 14.430.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas Comerciais Escriturais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;

- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.6.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade 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.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Titulares de CRI.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securizadora e Titular da CCI.* Securizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* Os Imóveis Destinatários identificados no Anexo "Destinação de Recursos";
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados.* Os Cartórios de Registro de Imóveis identificados no Anexo "Destinação de Recursos";
- (v) *Matrículas dos Imóveis.* As matrículas identificadas no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vi) *Situação do Registro.* O registro dos imóveis está devidamente formalizado nas respectivas matrículas identificadas no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de reais), observado o disposto no Lastro;
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os CRI farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
- (x) *Titularidade das Notas Comerciais Escriturais.* A Securizadora foi inscrita como titular das Notas Comerciais Escriturais perante o escriturador das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Lastro.

2.10. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da Integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados para realizar a respectiva Integralização das Notas Comerciais Escriturais, por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Lastro.

2.10.1. Os recursos de uma Integralização das Notas Comerciais Escriturais existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securizadora à Devedora por meio da Liberação, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as Retenções, conforme aplicáveis.

2.10.2. A Liberação somente será realizada quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (conforme definido no Lastro) (ou de sua dispensa, via

Assembleia de Titulares de CRI ou via Boletim de Subscrição dos CRI, conforme o caso), de acordo com o Lastro.

2.11. Liberações. As Liberações serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas no Lastro, sendo certo que serão realizadas 2 (duas) Integralizações das Notas Comerciais Escriturais, conforme descrito abaixo.

2.11.1. A Securitizadora deverá deduzir, na primeira Integralização das Notas Comerciais Escriturais, valores existentes na Conta Centralizadora e aplicá-los, conforme aplicável, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais;
- (ii) Pagamento do Prêmio de Juros;
- (iii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas;
- (iv) Constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva; e
- (v) Disponibilização do saldo da Integralização das Notas Comerciais Escriturais à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Integralização das Notas Comerciais Escriturais, desde que observada satisfação integral e cumulativa, ou dispensa, conforme aplicável, das Condições Precedentes da Primeira Tranche, por meio de depósito na Conta da Devedora da Primeira Tranche (“Primeira Liberação”);
- (vi) Retenção do montante remanescente pela Securitizadora, na Conta Centralizadora, após as Liberações descritas acima;

2.11.2. A Securitizadora deverá deduzir, na segunda Integralização e eventuais Integralizações posteriores das Notas Comerciais Escriturais, valores existentes na Conta Centralizadora e aplicá-los, conforme aplicável, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem, de modo que cada item somente seja realizado caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação em aberto, se existirem;
- (ii) Pagamento, do saldo remanescente do Prêmio de Juros (se e quando houver);
- (iii) Complementação do Fundo de Despesas, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas;

- (iv) Complementação do Fundo de Reserva, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva;
- (v) O saldo da respectiva Integralização dos CRI (e, portanto, da respectiva Integralização das Notas Comerciais Escriturais) existente na Conta Centralizadora, após as aplicações estipuladas nos itens acima, será integralmente disponibilizado à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Integralização das Notas Comerciais Escriturais, desde que observada satisfação integral e cumulativa, ou dispensa, conforme aplicável, das Condições Precedentes da Segunda Tranche, por meio de depósito na Conta da Devedora (“Segunda Liberação”).

2.12. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

2.13. A Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou 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 da Operação de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula e/ou no Anexo “Destinação de Recursos”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

### **Capítulo Características dos CRI**

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

<b>Característica</b>	<b>CRI</b>
<b>Emissão</b>	110ª
<b>Classes</b>	Classe Única.
<b>Séries</b>	Série Única.
<b>Quantidade de CRI</b>	17.000 (dezessete mil) CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial

<b>Valor Global dos CRI</b>	R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
<b>Data de Emissão</b>	26 de agosto de 2024
<b>Data de Vencimento</b>	14 de fevereiro de 2028
<b>Prazo da Emissão</b>	1.267 (mil e duzentos e sessenta e sete) dias
<b>Local de Emissão</b>	Curitiba, PR.
<b>Forma de Emissão</b>	Nominativa e escritural
<b>Juros Remuneratórios</b>	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ".
<b>Primeiro pagamento de Amortização Ordinária</b>	14 de setembro de 2027
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ".
<b>Primeiro pagamento de</b>	12 de setembro de 2024

<b>Remuneração</b>	
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim.
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.
<b>Subordinação</b>	Não.
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Anexo “ <u>Fatores de Risco</u> ”.
<b>Classificação ANBIMA</b>	<p><b>Categoria.</b> Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóveis Destinatários, em linha com o disposto no artigo 4º, inciso I, alínea “a”, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA.</p> <p><b>Concentração.</b> Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedor, nos termos do artigo 4º, Inciso II, alínea “b”, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA.</p> <p><b>Tipo de Segmento.</b> Os Imóveis Destinatários enquadram-se no segmento “Apartamentos ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no artigo 4º, inciso III, alínea “a”, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA.</p> <p><b>Tipo de Contrato Lastro.</b> Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais Escriturais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no artigo 4º, inciso IV, alínea “c”, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA.</p>
<b>Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”</b>	Não

**Capítulo  
Distribuição e Oferta**

4.1. Depósito, Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste instrumento, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.3. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão que:

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Securitizadora; e
- (v) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Devedora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao instrumento.

4.4. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na

Resolução CVM 160 e, cumulativamente, após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.4.1. Caso não tenha havido o período de oferta a mercado, nos termos do artigo 59, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, a Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.5. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Securitizadora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

4.5.1. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, e observado o operacional da B3, os investidores podem, no ato da subscrição condicionar a sua adesão a que haja distribuição:

- (i) da totalidade dos CRI; ou
- (ii) de uma quantidade ou montante financeiro menor que a totalidade dos CRI.

4.5.2. Diante da hipótese prevista acima, após a definição da quantidade de CRI a ser objeto de colocação e integralização, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessária nova aprovação societária da Securitizadora e/ou qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI. Em atendimento ao parágrafo 1º do Artigo 73 da Resolução CVM 160, caso ocorra distribuição parcial dos CRI, não será necessária eventual fonte alternativa de recursos, em razão da destinação de recursos estabelecida no presente instrumento.

4.6. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.7. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível- TED ou outra forma de transferência bancária. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.8. Restrições de Negociação. Os CRI no âmbito da Oferta poderão ser revendidos aos (i) Investidores Profissionais, a qualquer momento (ii) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, e (iii) ao Público Investidor em Geral, após decorrido 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta, somente mediante o cumprimento dos requisitos previstos na Resolução CVM 60 e/ou dispensa de cumprimento de tais requisitos pela Superintendência de Supervisão de Securitização - SSE. Na presente data, a Emissão não cumpre com os requisitos previstos no artigo 33, §10, e artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e não teve dispensa de tais requisitos pela SSE, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta, os CRI ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral.

4.9. Formador de Mercado. Nos termos do inciso IV do artigo 6º, do Capítulo III, Seção II, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Apesar da recomendação do Coordenador Líder, formalizada no Contrato de Distribuição, não foi contratado formador de mercado.

4.10. Governança Corporativa. Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder adotou todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

## **Capítulo** **Subscrição e Integralização**

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma data, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI.

5.2. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do anúncio de início, nos termos da Resolução CVM 160.

5.3. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição dos CRI, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI, pelo Preço de Integralização.

5.3.1. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.4. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo respectivo Preço de Integralização.

5.5. Ágio ou Deságio. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pela Securitizadora, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os investidores dos CRI integralizados em cada Data de Integralização dos CRI e conseqüentemente, para todas as Notas Comerciais, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI (conforme definido abaixo); **(4)** alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; **(5)** ausência ou excesso de demanda pelos CRI, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160. A Integralização dos CRI será realizada pelos investidores em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no boletim de subscrição, conforme previsto no Termo de Securitização. Na primeira Data de Integralização dos CRI, o Preço de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário; e após a primeira Integralização dos CRI, as demais integralizações corresponderão ao Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da remuneração, calculada de forma *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso.

5.6. Condições Precedentes. As Partes concordam que a Oferta não será registrada e os CRI não serão integralizados sem o atendimento das condições precedentes para colocação previstas na Cláusula 4 do Contrato de Distribuição e que nenhuma Liberação, conforme aplicável, será realizada até o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes da Primeira Tranche ou das Condições Precedentes da Segunda Tranche (ou a sua dispensa, conforme aplicável).

## **Capítulo**

### **Remuneração, Amortização e Resgate**

- 6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização dos CRI e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos Cronogramas de Pagamentos, observada eventual carência prevista nos referidos cronogramas (se aplicável).
- 6.2. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.
- 6.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
- 6.4. Amortização Ordinária. A Amortização Ordinária dos CRI será realizada conforme previsto no Anexo “Cronogramas de Pagamentos”, observadas as hipóteses de Amortizações Extraordinárias, resgate antecipado e vencimento antecipado dos CRI (“**Amortização Ordinária**”).
- 6.5. Cálculo da Amortização. Os valores devidos a título de Amortização Ordinária dos CRI serão calculados mensalmente nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo “Fórmulas”.
- 6.6. Amortização Extraordinária. As regras de Amortização Extraordinária são aquelas estipuladas nesta Cláusula (“**Amortização Extraordinária**”).
- 6.6.1. A Amortização Extraordinária dos CRI deve sempre abranger todos os CRI.
- 6.6.2. Em qualquer hipótese, a Amortização Extraordinária dos CRI deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão dos CRI.
- 6.6.3. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Escriturais devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a Amortização Extraordinária dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.
- 6.6.4. A B3 deverá ser notificada pela Securitizadora sobre quaisquer das hipóteses prevista nesta Cláusula com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário.
- 6.6.5. Amortização Extraordinária Compulsória pela Venda de Unidade. Todo e qualquer valor decorrente dos Direitos Creditórios depositado na Conta Centralizadora, decorrente da venda das Unidades Objeto da CF, será aplicado diretamente para a Amortização Extraordinária Compulsória pela Venda de Unidade, de acordo com a Cascata de Pagamentos, na próxima Data de Pagamento após a respectiva retenção (“**Amortização Extraordinária Compulsória pela Venda de Unidade**”).
- 6.6.6. O Valor de Pagamento Antecipado das Amortização Extraordinária Compulsória pela Venda de Unidade será ser calculado sem a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado.
- 6.6.7. Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória. A Devedora deverá amortizar (i) 15% (quinze) por cento do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas

Comerciais Escriturais, proporcionalmente à todas as Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, até o 24º (vigésimo quarto mês) de vigência dos CRI, ou seja julho de 2026 (inclusive); e, (ii) adicionalmente, 15% (quinze) por cento do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, proporcionalmente à todas as Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, até o 30º (trigésimo mês) de vigência dos CRI, ou seja janeiro de 2027 (inclusive) (“**Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória**”).

6.6.8. Eventuais valores já amortizados em eventos de Amortização Extraordinária Compulsória pela Venda de Unidade serão abatidos proporcionalmente do saldo do Valor Nominal Unitário para realização do cálculo do Valor de Pagamento Antecipado da Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória.

6.6.9. Conforme previsto no Lastro, a Devedora poderá realizar a Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória da Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, nos prazos estabelecidos na Cláusula 6.6.7 acima, em quantas parcelas e valores desejar, sem limites mínimos, desde que nas respectivas datas de Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória os percentuais de amortização previstos para cada uma das datas da Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória sejam atingidos, sem que sejam ultrapassados.

6.6.10. Os percentuais descritos na Cláusula 6.6.7 acima são aplicáveis apenas para eventos de Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória, não sendo necessário que sejam observados para as demais hipóteses de Amortização Extraordinária.

6.6.11. Para realização da Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória, a Devedora deverá enviar notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória das Notas Comerciais Escriturais.

6.6.12. A comunicação da Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória deve informar:

- (i) A Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória, que deverá ser uma Data de Pagamento;
- (ii) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e
- (iii) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória.

6.6.13. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada, nos termos do Lastro, a realizar Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória das Notas Comerciais Escriturais solicitada, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

6.6.14. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Antecipada Compulsória deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do dia indicado na comunicação prevista na Cláusula 6.6.12 acima.

6.6.15. Amortização Extraordinária pelo Descumprimento de *Covenant*. Caso seja identificado, em qualquer verificação realizada pela Securitizadora, que qualquer *Covenant* tenha sido desrespeitado, a Devedora deverá realizar uma amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, com objetivo de reenquadrar os índices aplicáveis para que todos os *Covenants* estejam integralmente cumpridos após a referida amortização, nos termos deste instrumento.

6.6.16. A Amortização Extraordinária pelo Descumprimento de *Covenant* deverá ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da notificação prevista nas Cláusulas 11.1.7 e 11.2.4 abaixo.

6.6.17. No caso de pagamento de Amortização Extraordinária pelo Descumprimento de *Covenant*, o valor deverá ser acrescido de Prêmio de Pagamento Antecipado.

6.6.18. Amortização Extraordinária Facultativa. A Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa do saldo do Valor Nominal Unitário Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, a qualquer momento a partir do primeiro dia do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

- (i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis, em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser uma Data de Pagamento;
- (ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, conforme cálculo previsto no Anexo "Fórmulas";
- (iv) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar:
  - (a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa;
  - (b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e
  - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à

operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

- (v) A Securitizadora deve verificar o valor de Amortização Extraordinária Facultativa informado pela Devedora e, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

6.6.19. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada, nos termos do Lastro, a realizar Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais solicitada, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

6.6.20. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa.

6.6.21. Todos os pagamentos relacionados aos CRI com vencimento em data que seja anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista no Lastro.

6.6.22. Caso a Amortização Extraordinária Facultativa seja realizada com recursos decorrentes da venda de Unidades Não Integrantes dos CRI, o Valor de Pagamento Antecipado deverá ser calculado sem a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado, desde que observado o Valor Máximo de Amortização sem Prêmio.

6.6.23. Caso o Valor Máximo de Amortização sem Prêmio não seja observado, o Valor de Pagamento Antecipado deverá ser calculado com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado para os valores excedentes.

6.6.24. Para comprovação da origem dos recursos decorrentes da venda de Unidades Não Integrantes dos CRI, prevista nas Cláusulas 6.6.22 e 6.6.23 acima, a Devedora deverá enviar, em conjunto com a notificação descrita na Cláusula 6.6.18, inciso (i), comprovantes das vendas das Unidades Não Integrantes dos CRI para que a Securitizadora verifique a origem dos recursos.

6.7. Resgate. Os CRI serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

6.7.1. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Resgate das Notas Comerciais Escriturais devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

6.7.2. Resgate Programado. O Resgate Programado dos CRI será realizado na Data de Vencimento indicada no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".

- 6.7.3. A Devedora autorizou no Lastro a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou de quaisquer valores relacionados às Garantias no Resgate dos CRI, de acordo com a Cascata de Pagamentos.
- 6.7.4. O Resgate deve sempre abranger todos os CRI.
- 6.7.5. Não será permitido o Resgate parcial dos CRI.
- 6.7.6. Os CRI objeto de Resgate serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.
- 6.7.7. Resgate Antecipado Compulsório. Os CRI, serão obrigatoriamente resgatados na hipótese de declaração do vencimento antecipado, nos termos da Cláusula 8.1 abaixo.
- 6.7.8. Resgate Antecipado Facultativo. A Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, a qualquer momento contado do primeiro dia do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive) sendo certo que o referido Resgate Antecipado Facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas (**“Resgate Antecipado Facultativo”**):
- (i) A Devedora solicitará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser uma Data de Pagamento;
  - (ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
  - (iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, conforme cálculo previsto no Anexo “Fórmulas”;
  - (iv) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deve informar:
    - (a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;
    - (b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo, com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado; e
    - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.
  - (v) A Securitizadora deve verificar o valor de Resgate Antecipado Facultativo informado pela Devedora e, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor

está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

- 6.7.9. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo solicitado, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.
- 6.7.10. Os recursos necessários para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo.
- 6.7.11. Todos os pagamentos relacionados às Notas Comerciais Escriturais com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.
- 6.7.12. A B3 deverá ser notificada pela Securitizadora sobre quaisquer das hipóteses prevista nesta Cláusula 6.7 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário.
- 6.7.13. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização ou o Resgate Antecipado (Compulsório ou Facultativo) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.
- 6.7.14. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido nas hipóteses de (i) vencimento antecipado, (ii) Amortização Extraordinária Facultativa, exceto se realizada com recursos decorrentes da venda de Unidades Não Integrantes dos CRI, observando o Valor Máximo de Amortização sem Prêmio, (iii) Amortização Extraordinária pelo Descumprimento de *Covenant*, (iv) Resgate Antecipado Compulsório e (v) Resgate Antecipado Facultativo, de forma que, nesses casos, o valor a ser pago, nos termos acima, deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio de Pagamento Antecipado.

## **Capítulo** **Cascata de Pagamentos**

7.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação, em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas;

- (iii) Recomposição do Fundo de Reserva;
- (iv) Pagamento de parcela(s) de Remuneração dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (v) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (vi) Pagamento da parcela de Remuneração dos CRI imediatamente vincenda;
- (vii) Amortização Ordinária dos CRI no respectivo mês de acordo com os Cronogramas de Pagamentos, se aplicável;
- (viii) Amortização Extraordinária dos CRI;
- (ix) Retenção de 60% (sessenta por cento) dos montantes decorrentes de pagamento de Unidades Objeto da CF ou do Valor Mínimo de Desligamento de Unidades Objeto da CF, o que for maior, depositados na Conta Centralizadora, que excederem as aplicações e retenções previstas acima, para pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória pela Venda de Unidade; e
- (x) Liberação do saldo remanescente para a Conta da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento.

## **Capítulo** **Vencimento Antecipado**

8.1. Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI. As obrigações da Devedora constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento.

8.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

8.1.2. Diante da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, nos termos das normas aplicáveis, com no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste instrumento, não podendo tal prazo ser dispensado, ainda que a Assembleia de Titulares de CRI conte com o comparecimento da unanimidade dos Titulares de CRI.

8.1.3. Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela não declaração do vencimento antecipado,

em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia de Titulares de CRI aprovando a não declaração do vencimento antecipado.

8.1.4. Observado o disposto acima, caso a Assembleia de Titulares de CRI convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para não declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Notas Comerciais Escriturais serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia de Titulares de CRI constatando a declaração do vencimento antecipado.

8.1.5. Exclusivamente na hipótese de ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado previsto no item (xxiii) da Cláusula “Eventos de Vencimento Antecipado” do Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Lastro, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, devendo ser observado o procedimento previsto na Cláusula 10.5 do Lastro para pagamento do Valor de Pagamento Antecipado.

8.1.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

8.1.7. Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Lastro, de forma não automática, observado o disposto no Lastro, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 10.1 do Lastro, observados os prazos de cura aplicáveis:

#### *Obrigações da Operação*

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;

#### *Crédito*

- (iii) Com relação à Devedora e/ou do Fiador Pessoa Jurídica, conforme aplicável (a) pedido de falência formulado por terceiros; (b) pedido de autofalência; (c) liquidação, dissolução, encerramento das atividades, extinção ou decretação de falência, ou qualquer outra modalidade com efeito prático similar prevista em lei específica; (d) proposição de plano

de recuperação judicial ou extrajudicial ou qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista em lei específica, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e/ou (f) em caso de qualquer outro evento análogo que venha a ser criado pela legislação falimentar em substituição ou complementação a estes, conforme aplicável, ou, ainda, medidas judiciais e/ou extrajudiciais antecipatórias para tais eventos, em qualquer hipótese deste inciso “f”, que afete a Devedora e/ou seja formulado pela Devedora e/ou pelo Fiador Pessoa Jurídica;

- (iv) Declaração de incapacidade, ausência ou insolvência de um dos Fiadores Pessoa Física, e/ou morte de um dos Fiadores Pessoa Física, exceto se, no prazo de 30 (trinta) dias contados de tal fato, a Devedora apresentar uma ou mais possibilidades de substituição da Fiança do respectivo Fiador Pessoa Física aos titulares das Notas Comerciais Escriturais e tal mudança seja aprovada por meio de Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os prazos e quóruns previstos neste instrumento;
- (v) Protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra qualquer Fiador (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora e/ou dos Fiadores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), no caso dos Fiadores, salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vi) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora /ou pelos Fiadores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico) ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelos Fiadores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), no caso dos Fiadores salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (vii) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade da Devedora e/ou de qualquer Fiador, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Fiador, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), no caso dos Fiadores;

#### *Garantias*

- (viii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;
- (ix) Caso a AFI não seja registrada no Oficial de Registro de Imóveis competente sobre o Imóvel Garantia no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de celebração da Escritura de AFI, nos termos da Cláusula “Alienação Fiduciária de Imóvel”;
- (x) Constituição de quaisquer Ônus, obrigações, limitações e ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza de qualquer natureza relativas às Garantias, bem como sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI relacionados às Garantias, conforme previstos nos Documentos da Operação;
- (xi) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e caso a eventual garantia adicional não seja constituída nos termos e nos prazos estabelecidos para tanto no Lastro ou no respectivo instrumento de garantia;
- (xii) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xiii) Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV Máximo, nos termos exigidos no Lastro;
- (xiv) Descumprimento da obrigação de recomposição do Endividamento Bruto Máximo, nos termos exigidos no Lastro;
- (xv) Caso a Devedora e/ou qualquer Fiador deixe de entregar informação à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto no Lastro;
- (xvi) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Imóveis, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Fiador, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de

qualquer Garantia, que não veja a ser solucionado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a respectiva ciência da Devedora e/ou do Fiador;

#### *Societário*

- (xvii) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou do Fiador Pessoa Jurídica e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou do Fiador Pessoa Jurídica que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Fiador Pessoa Jurídica;
- (xviii) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou do Fiador Pessoa Jurídica, que resulte em a Devedora e/ou o Fiador Pessoa Jurídica passarem a ser controladas por pessoa ou entidade não pertencente ao Grupo de Controle (conforme definido abaixo), sem que haja prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI para esse fim, salvo se os atuais controladores permanecerem no Grupo de Controle (conforme definido abaixo) após a reorganização societária. Para fins deste Termo de Emissão: "Grupo de Controle" significa o grupo de acionistas ou sócios que, na presente data, exerce efetivamente o Controle da Devedora e/ou do Fiador Pessoa Jurídica;
- (xix) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem que haja prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI para esse fim, exceto se (i) se decorrente exclusivamente de uma reorganização societária do grupo econômico ao qual a Devedora pertence, este considerado como quaisquer sociedades Controladoras, Controladas, coligadas, Afiliadas ou sob controle comum da Devedora; ou (ii) resultante de reorganização societária realizada exclusivamente dentro do grupo econômico da Devedora e que mantenha o Grupo de Controle com o seu Controle direto e/ou indireto;
- (xx) Inclusão, em acordo societário ou ato constitutivo da Devedora e/ou do Fiador Pessoa Jurídica, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxi) Redução de capital social da Devedora e/ou do Fiador Pessoa Jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto (i) para fins de absorção de prejuízos acumulados; e (ii) se a referida redução de capital social for realizada pelo Fiador Pessoa Jurídica e tiver como objetivo exclusivamente a remuneração dos respectivos sócios do Fiador Pessoa Jurídica, considerando os resultados do empreendimento desenvolvido pelo Fiador Pessoa Jurídica, desde que nenhum Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso;

- (xxii) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora e/ou pelo Fiador Pessoa Jurídica, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, mútuo financeiro, devolução de adiantamento para futuro aumento de capital ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios/acionistas ou repasse de recursos da Devedora para outras empresas dos seus respectivos grupos econômicos, exceto os pagamentos de dividendo mínimo obrigatório ou juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, quando algum Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso;

#### *Formalização*

- (xxiii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Fiador assumidas em um Documento da Operação;
- (xxiv) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos do Lastro, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxv) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxvi) Comprovação de insuficiência, falsidade, imprecisão, inconsistência e desatualização de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Fiador em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xxvii) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Fiador (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, conforme aplicável), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

#### *Destinação de Recursos*

- (xxviii) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos do Lastro;
- (xxix) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista no Lastro;

- (xxx) Questionamento por quaisquer terceiros quanto à validade, eficácia e/ou exequibilidade do (i) “*Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Permuta*”, celebrado entre a Construtora Tomasi Ltda. e o Fiador Pessoa Jurídica, em 25 de agosto de 2017, (ii) da “*Escritura Pública de Compra e Venda*”, celebrada entre a Construtora Tomasi Ltda. e o Fiador Pessoa Jurídica, registrada no Serviço Distrital de Lagoa Verde - Quitandinha/PR em 29 de julho de 2020, (iii) da “*Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento e Garantia Hipotecária, que fazem: Burj AG7 Empreendimentos Ltda a favor de Construtora Tomasi Ltda*”, celebrada entre a Burj AG7 Empreendimentos Ltda. e a Construtora Tomasi Ltda. e registrada no Serviço Distrital de Lagoa Verde - Quitandinha/PR em 29 de julho de 2020, (iv) da “*Escritura Pública de Aditamento e Ratificação que entre si fazem: Burj AG7 Empreendimentos Ltda a favor de Construtora Tomasi Ltda.*”, celebrada entre a Construtora Tomasi Ltda. e o Fiador Pessoa Jurídica, registrada no 9º Tabelionato de Notas de Curitiba - Curitiba/PR em 21 de dezembro de 2022, ou, ainda, que qualquer terceiro pleiteie o reconhecimento de que a aquisição do Imóvel Garantia consistiu em fraude contra seus credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil.

#### *Seguros*

- (xxxi) Caso as obrigações de contratação de Seguros e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas;
- (xxxii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;
- (xxxiii) Não renovação, dos Seguros, nos termos e prazos previstos no item “(iv)” da Cláusula “Obrigações Adicionais”;

#### *Atividades da Devedora e dos Fiadores*

- (xxxiv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelo Fiador Pessoa Jurídica, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o Fiador Pessoa Jurídica comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

#### *Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais*

- (xxxv) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Fiadores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, com valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), no caso dos Fiadores, que não esteja sob efeito suspensivo.
- (xxxvi) Existência contra a Devedora, contra qualquer Fiador (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

#### *Compliance*

- (xxxvii) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Fiadores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada, conforme aplicável (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xxxviii) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Fiadores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, conforme aplicável, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer Fiador, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Socioambiental;

#### *Gerais*

- (xl) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;

- (xli) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Fiador, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xlii) Efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Imóveis (ou ainda a posse, direta ou indireta sobre estes) da Devedora e/ou de qualquer Fiador, em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), no caso dos Fiadores; e/ou
- (xlili) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

8.1.8. O descumprimento do dever da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos do Lastro, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

8.1.9. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

8.1.10. Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado pela Securitizadora, esta deverá comunicar a Devedora a respeito da ocorrência, sendo certo que, a comunicação aqui prevista não será considerada para fins da constituição da Devedora e/ou dos Fiadores em mora e tampouco como condição para cumprimento de quaisquer obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

8.2. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora, continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Fiadores.

8.3. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

8.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora e no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista no Lastro e neste instrumento.

8.3.2. A Securitizadora deverá informar B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

## **Capítulo Despesas**

9.1. Responsabilidade da Devedora. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora, nos termos do Lastro e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

9.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos da Devedora, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, nos termos do Lastro, observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

9.2.1. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

9.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

9.2.3. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

9.2.4. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Lastro.

9.4. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Lastro.

9.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

9.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou,

caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

9.5. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

9.5.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores das Retenções, nos termos do Lastro.

9.5.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos nos Documentos da Operação perante qualquer Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Fiadores.

9.5.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Fundo de Despesas;
- (ii) Valores relacionados às Garantias depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (iii) Devedora, com recursos próprios; e
- (iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

9.5.4. Em razão do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos do Lastro.

9.5.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos conforme deliberação em Assembleia de Titulares de CRI convocada para este fim.

9.5.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI convocadas para este fim, nos termos deste instrumento, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que,

caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

9.5.7. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

9.5.8. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório indicado pelos Titulares dos CRI em Assembleia de Titulares de CRI para esse fim ou pela Securitizadora, em caso de impossibilidade de instalação ou ausência de quórum, sendo escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora.

## **Capítulo Garantias**

10.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas neste Capítulo, observada a Anuência do Banco ABC, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, exceto pela AFP, que deve permanecer válida e exequível até o registro da AFI na matrícula do Imóvel Garantia, nos termos da Escritura de AFI.

10.2. Disposições das Garantias. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas no Lastro e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

10.3. Fiança. Os Fiaidores compareceram ao Lastro para prestar a Fiança, nos termos e condições estipulados no Lastro.

10.3.1. Os Fiaidores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas.

10.3.2. As obrigações decorrentes do Lastro serão cumpridas pelos Fiaidores mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

10.3.3. Os Fiadores podem ser demandados uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

10.3.4. Os Fiadores são os principais pagadores a honrar a Fiança e renunciaram expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

10.3.5. Os Fiadores declaram no Lastro estarem devidamente autorizados a constituir a Fiança, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso o Lastro venha a ser executado.

10.3.6. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

10.3.7. Com base nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fiador Pessoa Jurídica é de R\$ -17.196.287,00 (dezessete milhões, cento e noventa e seis mil, duzentos e oitenta e sete reais negativos), sendo certo que o referido patrimônio poderá ser afetado por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas pelo Fiador Pessoa Jurídica perante terceiros.

10.4. AFI. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pelas AFI, nos termos da Escritura de AFI e do Lastro, os quais deverão ser celebrados, protocolados e registrados perante os Cartório de Registro de Imóveis competentes no prazo indicado no Lastro.

10.4.1. A Escritura de AFI deverá registrada na matrícula do Imóvel Garantia em prazo não excedente a 30 (trinta) dias contados da data de celebração da Escritura de AFI, podendo o referido prazo de 30 (trinta) dias corridos ser prorrogado na hipótese de serem proferidas exigências pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

10.4.2. Nos termos do Contrato de AFI, a eficácia da AFI está sujeita, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à efetiva quitação da Hipoteca nº 9954322, de 06 de junho 2022, em favor de Banco ABC Brasil S.A. (CNPJ sob o nº 28.195.667/0001-06), para garantia do valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com a última parcela com vencimento em 6 de março 2025, registrada sob o R.6 da matrícula do Imóvel Garantia (“**Ônus Imobiliário**”).

10.4.3. O Fiador Pessoa Jurídica tomará todas as providências aplicáveis para que, no prazo indicado na Cláusula 10.4.1 acima, o Ônus Imobiliário, seja devidamente cancelada por meio de averbação de sua liberação na matrícula do Imóvel Garantia, sendo certo que o Fiador Pessoa Jurídica deverá encaminhar à Securitizadora tanto o correspondente termo de liberação e quitação da referida hipoteca, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como a matrícula atualizada uma

vez cancelada tal hipoteca; e (ii) alienação fiduciária constituída na Unidade Vendida seja cancelada, e, conseqüentemente, o único ônus existente sobre o Imóvel Garantia seja a AFI objeto da presente Operação (“**Desoneração do Imóvel**”).

10.4.4. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas deverá a Escritura de AFI ser aditada, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da individualização das matrículas das Unidades Objeto da AFI, para englobar todas as respectivas Unidades Objeto da AFI, com o posterior registro em até 30 (trinta) dias contados da respectiva data de celebração, podendo ser prorrogado por igual prazo em caso de exigência, de tal Escritura de AFI nas respectivas matrículas individualizadas.

10.4.5. A individualização das respectivas matrículas das Unidades ocorrerá sem necessidade de aprovação pela Securitizadora, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pela Assembleia de Titulares de CRI, sendo certo que a individualização deverá ser concluída perante o Cartório de Registro de Imóveis competente em até 60 (sessenta) dias contados a assinatura do presente instrumento.

10.4.6. Na hipótese da Cláusula 10.4.3, o Fiador Pessoa Jurídica deverá notificar a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da individualização das matrículas das Unidades Objeto da AFI, informando as novas descrições aplicáveis das Unidades Objeto da AFI, bem como deverá realizar todos os procedimentos e registros aplicáveis para que a AFI abarque as Unidades Objeto da AFI.

10.4.7. As Partes concordaram e pactuaram, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável sobre a AFI no Lastro, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do Imóvel Garantia por terceiros, em leilão/praca/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praca negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

10.4.8. A Securitizadora reconhece e declara que, sempre e quando o respectivo Adquirente esteja integralmente adimplente com todas as suas obrigações assumidas no respectivo Instrumento de Venda e Compra, a garantia de AFI que recai sobre determinada Unidade poderá ser excutida, observada as especificidades previstas nos respectivos Instrumentos de Venda e Compra.

10.4.9. Exclusivamente no caso de Unidades Objeto da AFI, caso um Adquirente contrate Financiamento por Terceiro, a Securitizadora participará do correspondente contrato de financiamento, na qualidade de interveniente do referido instrumento, sendo certo que em referido contrato deverá constar que o pagamento do financiamento será feito diretamente na Conta Centralizadora.

10.4.10. Caso o respectivo Adquirente realize o Financiamento por Terceiro, o pagamento do valor da venda da respectiva Unidade deverá ser realizado na Conta Centralizadora, sendo considerado o

procedimento e os percentuais de retenção aplicável pelo Patrimônio Separado, nos termos da Cascata de Pagamentos.

10.5. Alienação Fiduciária de Participação. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP, observado o disposto abaixo.

10.5.1. Caso alguma obrigação no âmbito das Notas Comerciais seja descumprida pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação e até que o respectivo descumprimento seja devidamente sanado, as Distribuições devem, imediatamente, passar a ser pagas na Conta Centralizadora, de forma exclusiva, para que sejam utilizadas de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.5.2. Caso a Devedora, em violação ao aqui disposto, receba recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista acima, este se obriga a repassar a totalidade dos referidos recursos à Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora.

10.5.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

10.6. CF. A operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF e do Lastro, sendo que os recursos dos Direitos Creditórios devidos a partir da presente data serão integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora.

10.6.1. A partir da data de celebração do Contrato de CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios devidos a partir da presente data devem ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora.

10.6.2. Nos termos do Contrato de CF, a eficácia da CF está sujeita, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à efetiva quitação da cessão fiduciária prestada em favor do Banco ABC Brasil S.A. (CNPJ sob o nº 28.195.667/0001-06), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito nº 9954322*", celebrado em 06 de junho de 2022, entre o Fidor Pessoa Jurídica e o Banco ABC Brasil S.A. (CNPJ sob o nº 28.195.667/0001-06) ("**Cessão Fiduciária ABC**" e "**Condição Suspensiva**", respectivamente).

10.6.3. A Condição Suspensiva será considerada automaticamente implementada mediante a efetiva quitação da Dívida ABC ("**Desoneração da CF**").

10.6.4. A Devedora deverá enviar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário, documento comprovando a conclusão da Desoneração da CF, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Desoneração da CF.

10.6.5. A totalidade do valor de cada parcela de pagamento das Unidades Objeto da CF depositado na Conta Centralizadora será retida e será utilizada e/ou liberada pela Securitizadora nos termos previstos na Cascata de Pagamentos.

10.6.6. Nos termos do Lastro e a partir da presente data, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Adquirente, em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Devedora e o Fiador Pessoa Jurídica se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

10.6.7. Ainda, recursos depositados na Conta Centralizadora erroneamente, por qualquer razão, não devidos nos termos da CF, deverão ser transferidos pela Securitizadora à Conta do Fiador Pessoa Jurídica, nos mesmos termos descritos na Cláusula 10.5.6 acima.

10.6.8. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e acarretará as mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previsto neste instrumento.

10.6.9. A partir da data da sua assinatura, o Contrato de CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos nos referidos instrumentos, para refletir a atualização da respectiva lista de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

10.6.10. A gestão, cobrança, verificação e utilização dos Direitos Creditórios será realizada de acordo com o disposto no Capítulo "Gestão e Utilização de Direitos Creditórios" do Lastro, observado o disposto no Contrato de CF.

10.7. Fundo de Despesas. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

10.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

10.7.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

10.7.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Fiadores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

10.7.5. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

10.7.6. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Despesas foi o valor mensal das Despesas Recorrentes. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

10.8. Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou dos Fiadores assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.8.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou dos Fiadores assumidas nos Documentos da Operação.

10.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva.

10.8.3. A recomposição acima será realizada, pela Devedora, por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

10.8.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora e/ou dos Fiadores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

10.8.5. Os eventuais valores excedentes ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva, eventualmente existentes no Fundo de Reserva, serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

10.8.6. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Reserva foi o cálculo com base nas PMTs projetadas para os CRI. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

10.9. Mecânica de Vendas. O Fiador Pessoa Jurídica terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas no Lastro para tanto.

10.9.1. A Securitizadora será obrigada a comparecer aos Instrumentos de Venda e Compra, devendo o Fiador Pessoa Jurídica assegurar que todos os Instrumentos de Venda e Compra, bem como todos os contratos de financiamento atrelados aos Instrumentos de Venda e Compra, celebrados a partir desta data, contenham, conforme aplicável, as cláusulas e disposições exigidas pelo Lastro.

10.10. Venda a prazo. Nos termos do Lastro, o Fiador Pessoa Jurídica poderá comercializar as Unidades de forma parcelada, sempre e quando os seguintes critérios sejam observados:

- (i) O prazo máximo de parcelamento seja igual ou inferior ao prazo das Notas Comerciais Escriturais, exceto pela Unidade Vendida;
- (ii) Caso o respectivo Instrumento de Venda e Compra esteja em inadimplência e os valores aplicáveis não sejam quitados pelo respectivo Adquirente no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de notificação pelo Fiador Pessoa Jurídica sobre o inadimplemento, o Fiador Pessoa Jurídica deverá realizar o distrato do Instrumento de Venda e Compra da respectiva Unidade;
- (iii) O Fiador Pessoa Jurídica figurará no respectivo Instrumento de Venda e Compra como o responsável pela desocupação da referida Unidade em caso de excussão da AFI; e
- (iv) Caso o respectivo Adquirente seja imitado na posse direta da referida Unidade, após a quitação de 30% (trinta por cento) dos valores aplicáveis, nos termos e condições do respectivo Instrumento de Venda e Compra, eventual desocupação em caso de excussão da AFI deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias pelo respectivo Adquirente, contados da efetiva consolidação da propriedade.

10.11. Na ocorrência de um distrato do Instrumento de Venda e Compra de alguma Unidade, nos termos do item (ii) da Cláusula 10.9 acima, o Fiador Pessoa Jurídica se obriga a revender, durante a vigência dos CRI, a mesma Unidade objeto do distrato, obedecendo todos os trâmites previstos na CF e na Cláusula "Mecânica de Venda" do Lastro.

10.12. Na ocorrência de um distrato do Instrumento de Venda e Compra de alguma Unidade, nos termos dos itens (ii) e (iii) da Cláusula 10.9 acima, o Fiador Pessoa Jurídica será responsável por eventuais devoluções de recursos aos antigos Adquirentes, conforme aplicável.

10.13. Com a efetiva liquidação integral de cada Unidade Objeto da AFI, a Securitizadora se compromete a assinar e/ou fornecer todo e qualquer documento que se faça necessário para liberação da respectiva AFI.

10.14. No caso de Financiamento por Terceiro ou no caso de pagamento à vista, o Adquirente da respectiva Unidade Objeto da AFI será imitido na posse direta da referida Unidade somente após a quitação integral dos valores aplicáveis, nos termos e condições do respectivo Instrumento de Venda e Compra.

10.15. Em relação às Unidades Objeto da AFI, exceto pela Unidade Vendida, que sejam vendidas de forma parcelada, porém sem Financiamento por Terceiro, o Adquirente será imitido na posse direta da referida Unidade somente após a quitação de 30% (trinta por cento) dos valores aplicáveis, nos termos e condições do respectivo Instrumento de Venda e Compra, sendo a posse do respectivo Adquirente condicionada ao respectivo adimplemento, nos termos do parágrafo único do artigo 23, da Lei 9.514, e do Instrumento de Venda e Compra da Unidade.

10.16. Gestão dos Direitos Creditórios. Toda a gestão dos Direitos Creditórios, devidos a partir da presente data, será realizada pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária dos Direitos Creditórios, conforme disposto no Lastro.

10.17. Informações fornecidas pela Devedora. De acordo com o Lastro, a Devedora deverá, sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário enviar, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, inadimplência, Instrumentos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial.

## **Capítulo Covenants**

11.1. LTV Máximo. A Devedora deverá assegurar que o LTV Máximo seja respeitado, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

11.1.1. A Securitizadora será responsável por calcular o LTV e verificar o cumprimento do LTV Máximo.

11.1.2. A verificação acima será feita mensalmente, na Data de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam uma Data de Verificação, a exclusivo critério da Securitizadora, sempre com base no valor do Imóvel Garantia.

11.1.3. Para os fins acima previstos, o Imóvel Garantia será avaliado com base nos valores indicados nos anexos do Lastro.

11.1.4. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora terá a prerrogativa de reavaliar o Imóvel Garantia, a qualquer tempo, desde que aprovado pelos Titulares dos CRI, o que poderá ocorrer via Assembleia de Titulares de CRI, tomando por base o preço médio por m<sup>2</sup> das vendas de, no mínimo, 4 (quatro) Unidades que tenha sido realizada nos 12 (doze) meses anteriores à respectiva data de reavaliação. Nesta hipótese a referida reavaliação será considerada como a única regra de avaliação.

11.1.5. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora terá a prerrogativa de reavaliar o Imóvel Garantia, uma vez a cada 12 (doze) meses, desde que aprovado pelos Titulares dos CRI, o que poderá

ocorrer via Assembleia de Titulares de CRI, tomando por base laudo de avaliação elaborada por empresa de renome, a ser contratado às expensas da Devedora ou do Fiador Pessoa Jurídica, conforme aplicável.

1. Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10;
2. Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28; e
3. CBRE Consultoria do Brasil Ltda, inscrita no CNPJ sob n.º n.º 51.718.575/0001-85.

11.1.6. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento do LTV Máximo, a Securitizadora notificará a Devedora informando sobre o descumprimento, o qual poderá ser recomposto por Amortização Extraordinária pelo Descumprimento de *Covenant* e proporcional do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos ou pela inclusão de novos imóveis nas Garantias da Operação, adicionalmente aos Imóveis Garantia já existentes, os quais deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sendo certo que todas as despesas e os custos referentes a inclusão de novos imóveis nas Garantias da Operação incluindo, mas não se limitando a, custos com auditoria jurídica nos imóveis, Cartórios de Notas, Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais, serão arcados pela Devedora.

11.1.7. A Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, deverá:

- (i) Realizar os procedimentos previstos na Cláusula 6.6.14 para realização de uma Amortização Extraordinária pelo Descumprimento de *Covenant* proporcional do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV Máximo; ou
- (ii) Responder a comunicação informando que recomporá o LTV Máximo com o reforço de imóveis adicionais e, na mesma resposta, deverá informar quais são os imóveis adicionais que oferece, por si ou por meio do Fiador Pessoa Jurídica, para os fins aqui propostos, bem como deverá apresentar todos os documentos que entender como necessários para que tais novos imóveis sejam aprovados pelos Titulares dos CRI em Assembleia de Titulares de CRI, inclusive para realização de eventual auditoria jurídica nos imóveis à critério destes.

11.1.8. O não cumprimento do previsto nos itens acima será considerado como descumprimento de obrigação por parte da Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

11.1.9. Se e quando aprovados os novos imóveis pelos Titulares dos CRI, as Partes deverão celebrar Escritura de AFI (ou aditamento a uma Escritura de AFI já existente, conforme o caso) para tais imóveis, nos mesmos moldes da Escritura de AFI a ser celebrada, para o Imóvel Garantia existentes

e a Devedora e o Fiador Pessoa Jurídica deverão registrar a nova Escritura de AFI (ou, se aplicável, o aditamento), no Cartório de Registro de Imóveis competente.

11.1.10. Para que possam passar a integrar as Garantias da Operação e, portanto, possam passar a ser considerados no cálculo do LTV, os novos imóveis devem ser expressamente aprovados em Assembleia de Titulares de CRI, como já mencionado acima, e a respectiva Escritura de AFI (ou aditamento, conforme o caso) sobre eles deve ser celebrada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, formalizando assim a constituição da respectiva AFI sobre tais imóveis.

11.1.11. Em qualquer hipótese, caso a Devedora opte pela recomposição do LTV Máximo pela constituição de AFI sobre novos imóveis, o LTV Máximo deverá estar recomposto em, no máximo 30 (trinta) dias contados da constatação do descumprimento, sob pena de vencimento antecipado, observada a hipótese de prorrogação pelo mesmo prazo para cumprimento de eventuais exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

11.1.12. Sem prejuízo do disposto acima, se os imóveis adicionais apresentados pela Devedora e/ou pelo Fiador Pessoa Jurídica para recomposição do LTV Máximo não forem aprovados pelos Titulares dos CRI nos termos acima, a Devedora terá a obrigação de recompor o LTV Máximo na forma do item (i) da Cláusula 11.1.7, o que deverá ser realizado em até 4 (quatro) Dias Úteis contados da comunicação da não aprovação realizada pela Securitizadora.

11.2. Endividamento Bruto Máximo. A Devedora deverá assegurar que o Endividamento Bruto Máximo seja respeitado, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

11.2.1. A Securitizadora será responsável por verificar o Endividamento Bruto e verificar o cumprimento do Endividamento Bruto Máximo.

11.2.2. A verificação acima será feita trimestralmente, na respectiva Data de Verificação, nos meses subsequentes aos prazos para apresentação de balancetes trimestrais e demonstrações financeiras consolidadas anuais, nos termos do Lastro (sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam uma Data de Verificação, a exclusivo critério da Securitizadora), sempre com base nas informações constantes dos balancetes trimestrais e demonstrações financeiras consolidadas anuais da Devedora, incluindo, necessariamente, memória de cálculo, de março, junho, setembro e dezembro, disponibilizados pela Devedora à Securitizadora até a respectiva Data de Verificação, nos termos deste instrumento.

11.2.3. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento do Endividamento Bruto Máximo, a Securitizadora notificará a Devedora para informar a respeito do descumprimento, e solicitando que os referidos índices sejam restabelecidos, conforme os patamares exigidos neste instrumento.

11.2.4. O restabelecimento previsto acima deverá ser realizado, pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, por meio da Amortização Extraordinária pelo Descumprimento de *Covenant* nos termos da Cláusula “Amortização Extraordinária pelo Descumprimento de *Covenant*” .

11.3. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação do LTV e do Endividamento Bruto Máximo estabelecidos acima, em cada Data de Verificação aplicável, com base nas informações dos anexos do Lastro e do respectivo Relatório da Devedora, conforme aplicável, bem como nos balanços, balancetes e/ou demonstrações financeiras da Devedora e dos Fiadores, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste instrumento.

11.3.1. A Devedora deverá apresentar à Securitizadora mensalmente, até o último Dia Útil do mês subsequente, o respectivo Relatório da Devedora.

11.3.2. O Relatório da Devedora será elaborado com base em informações coletadas e verificadas pela própria Devedora.

11.3.3. A Securitizadora considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas no Relatório da Devedora.

## Capítulo **Patrimônio Separado**

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em 30 de junho de 2025.

12.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado.

12.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia de Titulares de CRI, na forma estabelecida neste instrumento.

12.4.4. A Assembleia de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas.

12.5.1. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.

12.6. Insuficiência de Ativos. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, caso esta não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias em primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação. A Assembleia de Titulares de CRI será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.6.2. Na Assembleia de Titulares de CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora 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 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.3. A Assembleia de Titulares de CRI acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea "(a)", da Resolução CVM 60 e observado do disposto neste instrumento.

12.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia de Titulares de CRI descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

12.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas cláusulas 12.6 a 12.6.5 acima.

12.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Fiadores.

12.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta

hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.4. A Assembleia de Titulares de CRI prevista para o evento dispostos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia de Titulares de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia de Titulares de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia de Titulares de CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.8.5. A Assembleia de Titulares de CRI para os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia de Titulares de CRI deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.8.6. A Assembleia de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

12.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer

motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, 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.

## **Capítulo Securitizadora**

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente instrumento;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia de Titulares de CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, documentos, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes 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;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular/Anual 2024 CVM/SEP;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou das Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

- (xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) Em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Fiadores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
  - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
  - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou

diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
  - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos

Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;

- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias, da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este instrumento e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente instrumento;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;
- (xiii) 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; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
  - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
  - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e

- (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

13.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

## **Capítulo Agente Fiduciário**

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia de Titulares de CRI.

14.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) 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 dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Fiaidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

- (xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, conforme prevista neste instrumento, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes neste instrumento, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

14.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste instrumento para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
  - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste instrumento;
- (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos

de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) considerando que o Contrato de AFI não foi celebrado até a presente data, não foi possível atestar a suficiência da garantia em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste instrumento; (ii) considerando que o Contrato de AFP não foi celebrado até a presente data, não foi possível atestar a suficiência da garantia em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste instrumento; e (iii) a CF poderá ser suficiente, de forma que 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;

- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo "Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

14.5.1. A Assembleia de Titulares de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

14.5.2. Se a convocação da Assembleia de Titulares de CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

14.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste instrumento.

14.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente instrumento. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente instrumento.

14.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

14.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

14.6. Remuneração. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, o valor previsto no Anexo “Despesas da Operação”.

- (i) Pela implantação dos CRI, será pago através parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento.
- (ii) Pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas neste instrumento. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”.

- (iii) Por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2025 e a segunda em 15 de julho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos do Lastro, 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” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

14.6.1. 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 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 Operação 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 de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

14.6.2. Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.6.3. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*.

14.6.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

14.6.5. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia de Titulares de CRI. 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 dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, Fiadores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por Fiadores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.6.6. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no instrumento, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de

recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.6.7. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

## **Capítulo Assembleia**

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

15.2. Competência da Assembleia.

15.2.1. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no presente instrumento;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 15.4 abaixo; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430/22 e 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:
- (v) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
- (vi) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; ou

- (vii) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

15.3. Convocação. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento ou na regulamentação aplicável, toda vez que a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento ou na regulamentação aplicável, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia de Titulares de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia de Titulares de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia de Titulares de CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

15.3.3. No caso de realização de Assembleia de Titulares de CRI que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (I) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (II) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia de Titulares de CRI por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia de Titulares de CRI será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

15.3.4. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia de Titulares de CRI e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.3.5. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.4. Instalação. A Assembleia de Titulares de CRI será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia de Titulares de CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

15.5. Local. A Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia de Titulares de CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia de Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

15.6. Presidência. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

15.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das

Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Fiadores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia de Titulares de CRI serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia de Titulares de CRI; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Lastro e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, independentemente da quantidade em segunda convocação.

15.10.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste instrumento.

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias de Titulares de CRI serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.13. Alterações sem Assembleia. O presente instrumento, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação ou na regulamentação aplicável.

15.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias de Titulares de CRI por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia de Titulares de CRI, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias de Titulares de CRI poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

15.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora 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.

15.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia de Titulares de CRI, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

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

## **Capítulo Término**

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação (com consequente liberação das respectivas Garantias) para todos os fins de direito: (i) em até 30 (trinta) dias contados do integral cumprimento das Obrigações Garantidas confirmado pela Securitizadora, na qualidade de credora e administradora do Patrimônio Separado; e (ii) do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário em até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Fiadores, será feito por meio de depósito na conta da Devedora, nos termos do Lastro.

## **Capítulo Fatores de Risco**

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

## **Capítulo Tributação**

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

## **Capítulo Publicidade**

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias de Titulares de CRI, comunicados de resgate,

amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão 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, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas ao Agente Fiduciário.

19.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia de Titulares de CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

19.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema Fundos.Net.

#### **Capítulo Registro**

20.1. Custódia e Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do inciso I, do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração constante do Anexo “Declaração da Instituição Custodiante”, bem como registrados na B3, pela Securitizadora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

#### **Capítulo Comunicações**

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

##### **Canal Companhia de Securitização**

Rua Atílio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010

CEP 04.558-001, São Paulo, SP

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: 11 3045-8808

E-mail: [operacional@canalsecuritizadora.com.br](mailto:operacional@canalsecuritizadora.com.br)

##### **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

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 - 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; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;  
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

## **Capítulo Disposições Gerais**

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI (e desde que não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento), sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) Reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Alterar os dados de matrícula das Unidades Objeto da AFI, quando individualizadas, nos termos do Lastro.
- (iv) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI emitidos;
- (v) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;

- (vi) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (vii) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (viii) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (ix) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;
- (x) Atender exigências apresentadas por Cartórios de Notas, Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou
- (xi) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.7.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo sem a assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

22.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Feador, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Fiadores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a MP 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, 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.

22.15.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartórios de Notas, Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou 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 exigência.

22.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

## **Capítulo** **Legislação Aplicável e Foro**

23.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a MP 2.200-2.

\*\*\*