

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*CNPJ nº 41.811.375/0001-19*

Celebrado entre

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*na qualidade de Emissora*

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*na qualidade de Agente Fiduciário*

---

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### SEÇÃO I – PARTES

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

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos; e

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos.

**RESOLVEM AS PARTES**, firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 476, conforme os termos e condições a seguir descritos:

### SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, sendo certo que quaisquer termos utilizados em letras maiúsculas, eventualmente não definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuídos na CCB.

<b>"Adquirente(s)"</b>	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
<b>"Agente de Avaliação"</b>	É a empresa especializada que será contratada para realização de avaliações do Imóvel, bem como para medição da evolução das obras no Empreendimento Destinatário Go Barra Funda e emissão do Relatório de Medição de Obra, a qual será escolhida dentre as empresas listadas na CCB.
<b>"AGE da Emissora"</b>	A assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 7 de março de 2022, por meio da qual foi aprovada a presente Emissão.
<b>"Agente Escriturador" ou "Escriturador" ou "Banco Liquidante"</b>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição autorizada a funcionar pelo BACEN, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Gilberto sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº

	22.610.500/0001-88.
<b>“Agente Fiduciário”</b>	A <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
<b>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>	A alienação fiduciária sobre o Imóvel (e sobre as respectivas Unidades, conforme o caso), a ser constituída pela Devedora, como proprietária e fiduciante, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>“ANBIMA”</b>	A <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça Botafogo, nº 501, BL II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 2.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
<b>“Aplicações Financeiras Permitidas”</b>	Investimentos em (1) certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelas Instituição Financeiras Permitidas; (2) operações compromissadas emitidas pelas Instituições Financeiras Permitidas, (3) fundos de investimento referenciado DI administrados pelas Instituição Financeiras Permitidas; e/ou (4) títulos públicos emitidos pelo Banco Central do Brasil ou Tesouro Nacional.
<b>“Assembleia Geral”</b>	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.
<b>“Aval”</b>	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos da CCB.
<b>“Avalista(s)”</b>	A <b>Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A.</b> , o Sr. <b>Marcelo Ginzberg</b> e o Sr. <b>Alan Ginzberg</b> , todos devidamente qualificados na CCB e todos indicados como avalistas na CCB e nos demais Documentos da Operação.
<b>“BACEN”</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>“B3”</b>	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.

<b>"Boletim de Subscrição"</b>	O boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta como anexo ao Contrato de Distribuição.
<b>"CCB" ou "Cédula"</b>	A Cédula de Crédito Bancário nº 41501039-0, emitida pela Devedora em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação na forma descrita na CCB.
<b>"CCI"</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI.
<b>"Cedente" ou "Companhia Hipotecária"</b>	A <b>COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.
<b>"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"</b>	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, a ser constituída pela Devedora, como titular e fiduciante, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>"CETIP21"</b>	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>"Código ANBIMA"</b>	O <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas</i> , atualmente em vigor.
<b>"CNPJ"</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
<b>"Código Civil"</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>"Código de Processo Civil"</b>	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>"COFINS"</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>"Condições Precedentes para Primeira Liberação"</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos da Primeira Liberação sejam disponibilizados à Devedora, conforme dispostas na Cláusula 1.2. da CCB e listadas abaixo: <p style="text-align: center;"><b>(i)</b> perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o</p>

caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação da suficiência dos poderes dos Representantes e a existência das aprovações societárias necessárias para tanto;

- (ii)** evidência, conforme aplicável, de **(a)** formalização pelos competentes Representantes; **(b)** protocolo perante a junta comercial competente; e **(c)** inscrição nos respectivos livros societários (se aplicável); de todos os atos e aprovações societários da Devedora e dos Garantidores exigidos por lei e por seus respectivos documentos constitutivos, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e assunção das respectivas obrigações ali contidas, incluindo, mas não apenas, aqueles necessários para a tomada da dívida pela Devedora e para a constituição das Garantias;
- (iii)** protocolo do Contrato de Cessão perante os escritórios de registro de títulos e documentos das sedes da Devedora, dos Avalistas, da Companhia Hipotecária e da Securitizadora;
- (iv)** protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o competente cartório de registro de imóveis;
- (v)** protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios perante o cartório de registro de títulos e documentos da sede da Securitizadora e da Devedora;
- (vi)** constituição dos Fundos e contratação do Seguro Garantia;
- (vii)** recebimento de relatório de validação de orçamento e de cronograma físico-financeiro;
- (viii)** conclusão de *due diligence* jurídica, imobiliária e financeira, incluindo, mas não apenas, a auditoria jurídica da Devedora e dos Avalistas, bem como, do Imóvel, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora, do Financiador (conforme definido na CCB) e do Coordenador Líder;
- (ix)** recebimento do parecer legal (*legal opinion*) preparados pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a

respeito da conclusão da *due diligence* jurídica e da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora, do Financiador (conforme definido na CCB) e do Coordenador Líder;

- (x)** emissão da totalidade dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3;
- (xi)** a não constatação da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, mediante recebimento de declaração pela Devedora;
- (xii)** cumprimento, pela Devedora e pelos Garantidores, de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a Data de Liquidação (conforme definida no Contrato de Distribuição), previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação;
- (xiii)** registro do Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante da CCI, com a instituição de regime fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários e as garantias vinculadas aos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização;
- (xiv)** registro dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;
- (xv)** não ocorrência, até a Data de Liquidação, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Devedora e dos Garantidores, que afete ou possa afetar a realização da Oferta Restrita; e
- (xvi)** ratificação, pela Devedora e pelos Garantidores, na Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, ao Financiador (conforme definido na CCB) e a Securitizadora de que todas as respectivas declarações feitas neste Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização

	da Oferta Restrita.
<p><b>“Condições Precedentes (Liberações do Fundo de Obras)”</b></p>	<p>São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos do Fundo de Obras sejam disponibilizados à Devedora, conforme listadas na Cláusula 1.3. da CCB e listadas abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>(i)</b> manutenção do cumprimento das Condições Precedentes para a Primeira Liberação, conforme Cláusula 1.2 da CCB;</li> <li><b>(ii)</b> evidência de arquivamento perante a junta comercial competente de todos os atos e aprovações societários da Devedora e dos Garantidores exigidos por lei e por seus respectivos documentos constitutivos, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e assunção das respectivas obrigações ali contidas, incluindo, mas não apenas, aqueles necessários para a tomada da dívida pela Devedora e para a constituição das Garantias;</li> <li><b>(iii)</b> registro do Contrato de Cessão perante os escritórios de registro de títulos e documentos das sedes da Devedora, dos Avalistas, da Companhia Hipotecária e da Securitizadora;</li> <li><b>(iv)</b> registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o cartório de registro de imóveis competente;</li> <li><b>(v)</b> registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios perante o cartório de registro de títulos e documentos da sede da Securitizadora e da Devedora;</li> <li><b>(vi)</b> evidência de constituição de todas as Garantias, a exclusivo critério do Financiador (conforme definido na CCB) e da Securitizadora;</li> <li><b>(vii)</b> recebimento de um Relatório de Medição de Obras;</li> <li><b>(viii)</b> subscrição e integralização de CRI em montante suficiente para realização da respectiva liberação de recursos; e</li> <li><b>(ix)</b> não constatação de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.</li> </ul>

<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente de titularidade da Emissora de nº 40160-7, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú BBA S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
<b>“Conta da Devedora”</b>	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 37503-7, mantida na agência nº 0185 do Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra conta bancária tempestivamente informada pela Devedora para o recebimento de valores previstos neste instrumento.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária do Imóvel e fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
<b>“Contrato de Cessão”</b>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Companhia Hipotecária, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária, bem como a Devedora e os Avalistas, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários serão cedidos à Emissora.
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</b>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Emissora, na qualidade de fiduciária.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização</i> , celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e os Avalistas.
<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <b>(i)</b> CCB, para os fins do Aval; <b>(ii)</b> Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; <b>(iii)</b> Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e Qualquer instrumento(s) de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“Contrato(s) de Venda e</b>	O respectivo contrato/promessa de compra e venda, escritura de transferência, e/ou instrumento competente



<b>Compra"</b>	utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
<b>"Coordenador Líder"</b>	A <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13.
<b>"CPF"</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
<b>"Créditos Imobiliários"</b>	Todos os direitos creditórios oriundos relacionados à CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Emissora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, atualizações monetárias (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
<b>"CRI em Circulação"</b>	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como "CRI em Circulação" todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: <b>(i)</b> de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; <b>(ii)</b> de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; <b>(iii)</b> dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; <b>(iv)</b> de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora; e <b>(v)</b> de Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
<b>"CRI"</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514.

<b>“Cronograma de Destinação”</b>	O cronograma tentativo e semestral estipulado no Anexo V à CCB, que estabelece a previsão de Destinação de Recursos (Gastos Futuros), pela Devedora, dos recursos líquidos captados por meio da CCB.
<b>“Cronograma de Obras”</b>	O cronograma físico e financeiro estipulado no Anexo VI à CCB que, entre outras informações, estabelece a previsão de despesas de desenvolvimento do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda. O cronograma será utilizado para determinar o valor de cada Liberação do Fundo de Obras a ser disponibilizada à Devedora.
<b>“Cronograma de Pagamentos”</b>	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I deste instrumento, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de amortização e Juros Remuneratórios, nos termos deste instrumento.
<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Cálculo”</b>	Todo dia 14 (quatorze) de cada mês.
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, qual seja, 14 de março de 2022.
<b>“Data(s) de Pagamento”</b>	Cada uma das datas de pagamento de amortização e/ou de Juros Remuneratórios estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Data(s) de Integralização dos CRI”</b>	Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI ou, se realizada em parcela única, a data em que ocorrer a integralização de todos os CRI.
<b>“Data de Primeira Integralização”</b>	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 16 de março de 2027, ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização.
<b>“Decreto 6.306”</b>	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Decreto 7.487”</b>	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
<b>“Decreto 8.426”</b>	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
<b>“Decreto-Lei 2.394”</b>	O Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.

<p><b>“Despesas da Operação”</b></p>	<p>São as despesas iniciais e as despesas recorrentes, conforme listadas nas Cláusulas 10.2. e 10.3. da CCB, respectivamente, as quais serão retidas do Valor de Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor das Despesas da Operação.</p>
<p><b>“Destinação de Recursos (Gastos Futuros)”</b></p>	<p>A parcela da Destinação de Recursos que será aplicada no pagamento de despesas imobiliárias a incorrer, conforme Cronograma de Destinação, e cuja comprovação ao Agente Fiduciário será realizada pela Devedora, por meio da apresentação de Relatórios Semestrais, com os respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação).</p>
<p><b>“Destinação de Recursos (Reembolso)”</b></p>	<p>A parcela da Destinação de Recursos que será aplicada no reembolso de despesas imobiliárias incorridas pela Devedora (e/ou por suas Afiliadas) nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita, devidamente identificadas no Anexo V à CCB, e cuja comprovação ao Agente Fiduciário foi realizada pela Devedora mediante a apresentação dos respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação) na data de celebração da CCB.</p>
<p><b>“Destinação de Recursos”</b></p>	<p>A Destinação de Recursos (Gastos Futuros) e a Destinação de Recursos (Reembolso), quando referidas em conjunto.</p>
<p><b>“Devedora”</b></p>	<p>A <b>AR22 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Alfredo de Castro, nº 200, conjunto 912, Barra Funda, CEP 01.155-060, inscrita no CNPJ sob o nº 29.050.800/0001-07.</p>
<p><b>“Dia(s) Útil(eis)”</b></p>	<p>Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.</p>
<p><b>“Direitos Creditórios”</b></p>	<p>Os direitos creditórios oriundos de quaisquer vendas presentes ou futuras das Unidades, nos termos da CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</p>
<p><b>“Documentos Comprobatórios (Destinação)”</b></p>	<p>Os termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transfêrencia e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos e números de notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que</p>

	demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários (se aplicável) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de despesas imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.
<b>“Documentos da Operação”</b>	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>(i)</b> a CCB;</li> <li><b>(ii)</b> o Contrato de Cessão;</li> <li><b>(iii)</b> a Escritura de Emissão de CCI;</li> <li><b>(iv)</b> os Contratos de Garantia;</li> <li><b>(v)</b> o presente Termo de Securitização;</li> <li><b>(vi)</b> o Contrato de Distribuição;</li> <li><b>(vii)</b> as declarações de investidores profissionais dos CRI;</li> <li><b>(viii)</b> as declarações exigidas pela Instrução CVM 414;</li> <li><b>(ix)</b> os Boletins de Subscrição; e</li> <li><b>(x)</b> os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados.</li> </ul>
<b>“Emissão”</b>	A presente 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) Emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização.
<b>“Emissora” ou “Securitizadora”</b>	A <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
<b>“Empreendimento Destinatário Go Barra Funda”</b>	O empreendimento imobiliário Go Barra Funda que será objeto da Destinação de Recursos, conforme descrição e matrícula identificada no Anexo V à CCB. Os recursos captados pela Devedora por meio do Financiamento Imobiliário serão destinados para custeio ou reembolso (conforme o caso) de despesas de aquisição de terrenos, construção, reforma e/ou desenvolvimento do referido empreendimento, de acordo com as regras estipuladas na CCB.
<b>“Empreendimento Destinatário Agia Faria Lima”</b>	O empreendimento imobiliário Agia Faria Lima que será objeto da Destinação de Recursos (Reembolso), conforme descrição e matrícula identificada no Anexo IV. Os recursos captados pela Devedora por meio do Financiamento Imobiliário serão destinados reembolso de despesas de aquisição de terrenos, construção, reforma e/ou desenvolvimento do referido empreendimento, de acordo com as regras estipuladas na CCB.

<b>“Empreendimentos Destinatários”</b>	O Empreendimento Destinatário Agia Faria Lima e o Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, quando referidos em conjunto.
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na CCB, observado o disposto na Cláusula 8.1. e seguintes deste Termo de Securitização.
<b>“Financiamento Imobiliário”</b>	O Financiamento Imobiliário concedido à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação na forma descrita na CCB de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuadas na CCB.
<b>“Fundo de Obras”</b>	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, e será formado por meio de desconto do Valor do Fundo de Obras sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na Cláusula Quinta da CCB.
<b>“Fundo de Liquidez”</b>	O fundo de liquidez, que conterà recursos para eventual cumprimento de inadimplências pecuniárias da Devedora, e será formado por meio de desconto do Valor do Fundo de Liquidez sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Quinta da CCB.
<b>“Fundo de Despesas da Operação”</b>	O fundo de despesas da operação, conterà os recursos necessários para o pagamento das Despesas da Operação, e será formado por meio de desconto do Valor das Despesas da Operação, sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Quinta da CCB.
<b>“Fundo de Despesas Extraordinárias”</b>	O fundo de despesas extraordinárias, cujos recursos serão utilizados para fazer frente às despesas eventuais e/ou extraordinárias da Operação, e será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e

	mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Quinta da CCB.
<b>“Fundos”</b>	O Fundo de Obras, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Despesas Extraordinárias e o Fundo de Despesas da Operação, quando mencionados em conjunto.
<b>“Garantias”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: <b>(i)</b> Aval; <b>(ii)</b> Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; <b>(iii)</b> Alienação Fiduciária de Imóveis; <b>(iv)</b> Fundo de Liquidez; <b>(v)</b> Fundo de Obras; <b>(vi)</b> Fundo de Despesas Extraordinárias; <b>(vii)</b> Fundo de Despesas da Operação; <b>(viii)</b> Seguro Garantia; e <b>(ix)</b> qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“Garantidores”</b>	São: <b>(i)</b> a própria Devedora, que é fiduciante do Imóvel e dos Direitos Creditórios; e <b>(ii)</b> os Avalistas; bem como qualquer outra parte que venha a constituir garantias para fins de assegurar a quitação das Obrigações Garantidas.
<b>“IBGE”</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“IGP-M”</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Imóvel”</b>	É o imóvel alienado fiduciariamente à Emissora, conforme identificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento Destinatário Go Barra Funda. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóveis englobará todas as referidas Unidades.
<b>“Instituição Custodiante”</b>	A <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
<b>“Instituição Financeiras Permitidas”</b>	As instituições financeiras nas quais as Aplicações Financeiras Permitidas devem ser mantidas. São elas: Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Ourinvest S.A., Banco BTG Pactual S.A., XP Investimentos Corretora de Câmbio e de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Banco Itaú BBA S.A.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
<b>“Instrução CVM 414”</b>	A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004,

	conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 476”</b>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>“Instrução Normativa 1.037”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
<b>“Instrução Normativa 1.530”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
<b>“Instrução Normativa 1.585”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<b>“Investidores” ou “Titular(es) dos CRI”</b>	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<b>“Investidores Qualificados”</b>	São aqueles definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
<b>“IPC”</b>	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda - Pessoa Jurídica.
<b>“ISSQN”</b>	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“IRRF”</b>	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>“ISS”</b>	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“JUCESP”</b>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos no item (vi) da Cláusula 3.1. abaixo, e calculados de acordo com o disposto na

	Cláusula Quinta deste Termo de Securitização.
"Lei 6.385"	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
"Lei 6.404"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 8.668"	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"Lei 8.981"	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
"Lei 9.065"	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.
"Lei 9.249"	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
"Lei 9.430"	A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Lei 9.532"	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.
"Lei 9.718"	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998.
"Lei 9.779"	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Lei 10.637"	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002.
"Lei 10.833"	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
"Lei 11.033"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
"Lei 11.053"	A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
"Lei 12.431"	A Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011.
"Lei 12.844"	A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
" <b>Liberações do Fundo de Obras</b> "	É cada Liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora, o que será feito em parcelas, conforme o Cronograma de Obras e disposições contidas na CCB, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberações do Fundo de Obras).
" <b>Liberações</b> "	São, quando mencionadas em conjunto: <b>(i)</b> Primeira Liberação; e <b>(ii)</b> Liberações do Fundo de Obras.



<b>“Medida Provisória 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“MDA”</b>	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, 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 do Patrimônio Separado dos CRI.
<b>“Oferta Restrita”</b>	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.
<b>“Operação”</b>	A presente operação estruturada, que envolve a presente emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<b>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</b>	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	O patrimônio separado dos CRI constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado é composto por: <b>(i)</b> Créditos Imobiliários; <b>(ii)</b> CCI; <b>(iii)</b> Garantias; <b>(iv)</b> Conta Centralizadora; <b>(v)</b> rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário; e <b>(vi)</b> quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos.
<b>“Período(s) de</b>	O intervalo de tempo que se inicia <b>(i)</b> na primeira Data de

<b>Capitalização</b>	Primeira Integralização, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização ou, <b>(ii)</b> na Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Cálculo imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.
<b>"PIS"</b>	O Programa de Integração Social.
<b>"Prazo de Colocação dos CRI"</b>	O prazo de 6 (seis) meses contados do registro dos CRI na B3, observado o disposto na Instrução CVM 476.
<b>"Prazo Máximo de Colocação dos CRI"</b>	O prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.
<b>"Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"</b>	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de amortização extraordinária facultativa, parcial ou total, do salvo devedor da CCB. O prêmio será equivalente aos percentuais estipulados para tanto na referida Cédula. Em qualquer hipótese, o valor de pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa à época de sua realização será calculado nos termos da CCB.
<b>"Preço de Integralização"</b>	O preço pelo qual os CRI serão integralizados, sendo certo que este será equivalente ao Valor Nominal Unitário na Data de Primeira Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios desde a Data de Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização.
<b>"Primeira Liberação"</b>	A parcela do Valor do Principal equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), que será liberada à Devedora quando do cumprimento das Condições Precedentes para Primeira Liberação.
<b>"Razão de Garantia"</b>	O somatório <b>(i)</b> do valor dos fluxos de recebíveis dos Direitos Creditórios decorrentes das vendas das Unidades do Imóvel, trazidos a valor presente (quando aplicável) pela taxa dos respectivos Contratos de Venda e Compra; com <b>(ii)</b> o valor das Unidades em Estoque do Imóvel, avaliado pela metodologia de avaliação das Garantias prevista na CCB, que deverá corresponder a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor da CCB apurado na última data de pagamento da CCB.

<p><b>“Regime Fiduciário”</b></p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.</p>
<p><b>“Relatório Semestral”</b></p>	<p>O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, na forma do Anexo IX a este instrumento, para fins de comprovação da destinação de recursos.</p>
<p><b>“Relatório de Medição de Obras”</b></p>	<p>O relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, elaborado mensalmente pela Devedora e verificado pelo Agente de Avaliação, nos moldes do Anexo III à CCB. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda e, conseqüentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora.</p>
<p><b>“Resolução CMN 4.373”</b></p>	<p>A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.</p>
<p><b>“Resolução CVM 17”</b></p>	<p>A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.</p>
<p><b>“Resolução CVM 30”</b></p>	<p>Resolução da CVM nº 30, de 1º de maio de 2021, conforme alterada.</p>
<p><b>“Resolução CVM 60”</b></p>	<p>A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.</p>
<p><b>“Seguro Garantia”</b></p>	<p>A Operação contará com o Seguro Garantia, a ser contratado pela Devedora, no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), montante suficiente para garantir o valor correspondente ao terreno, em que será desenvolvido o Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, somados as despesas incorridas para o desenvolvimento do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda.</p>

<b>"Taxa DI"</b>	As taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra grupo</i> ", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>"Taxa Selic"</b>	A taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
<b>"Termo de Securitização"</b> ou <b>"Termo"</b>	O presente instrumento.
<b>"Unidades"</b>	As futuras unidades autônomas que irão compor o Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, originadas do Imóvel, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A Alienação Fiduciária de Imóveis passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
<b>"Unidades em Estoque"</b>	São as Unidades que ainda não foram comercializadas (ou seja, para as quais não foi celebrado qualquer Contrato de Venda e Compra) e permanecem de propriedade da Devedora.
<b>"Valor da Cessão"</b>	O valor devido pela Emissora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
<b>"Valor das Despesas da Operação"</b>	O valor de todas as despesas iniciais e recorrentes da Operação e que será descontado do montante a ser liberado à Devedora.
<b>"Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias"</b>	O valor equivalente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).
<b>"Valor do Fundo de Obras"</b>	O valor equivalente aos gastos a incorrer para a conclusão das obras do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, conforme Cronograma de Obras validado pelo Agente de Avaliação.
<b>"Valor do Fundo de Liquidez"</b>	O valor equivalente a 110% (cento e dez por cento) da maior parcela de Juros Remuneratórios, considerando como projeção da Taxa DI divulgada, a média da variação mensal

	da Taxa DI dos últimos 12 (doze) meses anteriores a Data de Cálculo.
<b>“Valor do Principal”</b>	O montante total da CCB, posto à disposição da Devedora, na forma de limite de crédito, nos termos da CCB.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

### **SEÇÃO III - CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - APROVAÇÃO**

**1.1.** A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na AGE da Emissora, por meio da qual foram aprovados os termos e condições da presente Emissão.

**1.2.** Este Termo de Securitização foi assinado durante a vigência da Instrução CVM 414. Após a entrada em vigor da Resolução CVM 60, as referências à Instrução CVM 414 deverão ser interpretadas, *mutatis mutandi*, como referências à Resolução CVM 60, conforme aplicável. Eventual necessidade de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como aos demais Documentos da Operação, em decorrência da entrada em vigor da Resolução CVM 60 independem da realização de Assembleia Geral. Nesse sentido, no caso de superveniência de regulamentação (incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 60) cujas previsões específicas sejam inafastáveis por entendimento privado entre as Partes, em sentido diverso a qualquer das disposições deste Termo de Securitização, serão aplicáveis as previsões da regulamentação aplicável.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

**2.2.** Valor Nominal. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na data de emissão da CCB, qual seja 14 de março de 2022, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

**2.2.1.** Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

**2.2.2.** A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

**2.2.3.** O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23,

parágrafo único, da Lei 10.931.

**2.3.** Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do valor da CCB na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Cedente, o qual será deduzido de todas as despesas e tributos, do montante necessário para constituição dos Fundos, da Remuneração do Financiador (conforme definido na CCB) e Despesas da Operação (conforme definidos na CCB), a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma da CCB e do Contrato de Cessão, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 2.4 abaixo.

**2.4.** Liberação dos Recursos. A totalidade dos recursos captados com a integralização dos CRI, conforme venham a ocorrer, ficará retida na Conta Centralizadora, e será disponibilizada pela Emissora à Devedora, em diversas tranches, na Conta da Devedora, após o cumprimento integral, cumulativo e sequencial das **(i)** Condições Precedentes para a Primeira Liberação; e **(ii)** Condições Precedentes (Liberações do Fundo de Obras), conforme Cronograma de Obras, mediante a apresentação do Relatório de Medição de Obras, nos termos da Cláusula Primeira da CCB.

**2.5.** Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e serão distribuídos pelo Preço de Integralização, não sendo admitido ágio ou deságio.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

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

- (i)** Emissão: 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora;
- (ii)** Série: 1ª (primeira);
- (iii)** Quantidade de CRI: serão emitidos 30.000 (trinta mil) CRI;
- (iv)** Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (v)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi)** Juros Remuneratórios: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula 5.2. do presente Termo de Securitização;
- (vii)** Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas de pagamento previstas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- (viii)** Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização extraordinária, os CRI serão amortizados conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização;

- (ix) Atualização Monetária: não há;
- (x) Regime Fiduciário: sim;
- (xi) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos Titulares dos CRI. Não obstante, os Titulares dos CRI gozarão indiretamente das Garantias;
- (xii) Coobrigação da Emissora: não haverá qualquer tipo de coobrigação da Emissora;
- (xiii) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- (xiv) Data de Emissão: 14 de março de 2022;
- (xv) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (xvi) Data de Vencimento Final: 16 de março de 2027;
- (xvii) Prazo de Emissão: 1.828 (mil, oitocentos e vinte e oito) dias, a contar da Data de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização; e
- (xviii) Riscos: conforme Cláusula Vigésima - "Fatores de Risco" - deste Termo de Securitização.

**3.2. Depósito para Distribuição e Negociação**. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do MDA e do CETIP21, respectivamente, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente por meio da B3, ambos administrados e operacionalizado pela B3.

**3.3. Oferta Restrita**. A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita, por se realizar no âmbito da Instrução CVM 476 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do inciso I, caput, e do parágrafo único, ambos do artigo 4º do Código ANBIMA.

**3.3.1.** A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

**3.3.3.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, em uma ou mais Datas de Integralização dos CRI, devendo os respectivos Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

**3.3.4.** Em conformidade com o artigo 7-A da Instrução CVM 476, o início da oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

**3.4.** Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, observado que, caso a Primeira Liberação não tenha ocorrido até a Data Limite de Liberação (conforme definido na CCB); a Oferta Restrita será cancelada, a Emissora deverá cancelar os CRI emitidos, a CCB será automaticamente resolvida e, conseqüentemente, **(i)** extinguir-se-á a obrigação da Emissora em pagar a Devedora o Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários, na forma do Contrato de Cessão e da CCB, **(ii)** a Devedora e os Avalistas ficarão obrigados a reembolsar à Emissora dos custos comprovadamente incorridos para realização da operação, além dos juros remuneratórios do período; **(iii)** uma vez realizado o reembolso previsto no item anterior, as Garantias serão liberadas pela Emissora; e **(iv)** os recursos existentes na Conta Centralizadora, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI, sendo que a Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, e os recursos devidos aos Titulares dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, desde que por culpa exclusivamente imputável à Devedora e/ou aos Avalistas, sem que qualquer remuneração, honorários e/ou penalidades sejam devidos de parte a parte.

**3.4.1.** No caso de cancelamento da Oferta Restrita e caso determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, resgatar os CRI integralizados, observados os procedimentos da B3, por rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, conforme o caso, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidos com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Sendo certo que, os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão da Devedora, à exceção dos rendimentos auferidos com a aplicação dos recursos relativos ao Fundo de Liquidez, os quais serão da Emissora.

**3.4.2.** Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, cada investidor poderá condicionar sua adesão à Oferta Restrita à distribuição: **(i)** da totalidade dos



CRI ofertados; ou **(ii)** do montante equivalente à Primeira Liberação.

**3.5.** A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão, ou quando o Prazo de Colocação dos CRI for alcançado, o que ocorrer primeiro, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

**3.5.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476, ou mediante protocolo em qualquer dos endereços da CVM nas cidades de São Paulo ou Rio de Janeiro, caso o envio via internet esteja indisponível.

**3.5.2.** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**3.5.3.** Observadas as restrições de negociação acima, e exceto quanto ao disposto na Cláusula 3.5.2 acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei 6.385, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

**3.6.** A subscrição ou aquisição dos CRI desta Oferta Restrita deve ser realizada no Prazo Máximo de Colocação dos CRI.

**3.7.** O Coordenador Líder deverá manter lista contendo: **(i)** o nome das pessoas procuradas; **(ii)** o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou CNPJ; **(iii)** a data em que foram procuradas; e **(iv)** a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

**3.8.** Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. 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.

**3.8.1.** Na hipótese de que os CRI deixem 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.

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

**4.1.** A integralização dos CRI poderá ser realizada em uma ou mais datas, em moeda corrente

nacional, à vista, na data de subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização dos CRI constar do respectivo Boletim de Subscrição.

**4.2. Destinação dos Recursos – Regras Gerais.** Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para o custeio de despesas imobiliárias de Destinação de Recursos (Reembolso) e para a Destinação de Recursos (Gastos Futuros), observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

**4.2.1.** A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Cédula, exclusivamente conforme a Cláusula Segunda da CCB.

**4.2.2.** O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da CCB ao Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, a partir do Relatório Semestral, constante no Anexo IX deste instrumento e pela análise dos Documentos Comprobatórios (Destinação), nos termos da Cláusula Segunda da CCB.

**4.3. Destinação de Recursos (Reembolso).** Os recursos captados pela Devedora por meio da CCB para Destinação de Recursos (Reembolso) deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinatários.

**4.3.1.** Para fins de comprovação da Destinação de Recursos (Reembolso), a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, os respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação), incluindo, mas não se limitando, a planilha com o descritivo dos itens e respectivos valores gastos, comprovando o total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Ademais, neste caso específico, a Devedora declarou e certificou nos termos da CCB, que as despesas imobiliárias objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

**4.3.2.** Considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária das despesas envolvidas na Destinação de Recursos (Reembolso), os recursos no valor acima mencionado eventualmente disponibilizados à Devedora a esse título serão de livre uso da Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação para os fins exigidos pela CVM.

**4.4. Destinação de Recursos (Gastos Futuros).** Os recursos captados pela Devedora por meio da CCB para Destinação de Recursos (Gastos Futuros) deverão ser destinados ao Empreendimento Destinatário Go Barra Funda até a Data de Vencimento da CCB, conforme o Cronograma de Destinação disposto no Anexo V à CCB, observado o disposto abaixo.

**4.4.1.** O Cronograma de Destinação é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma de Destinação não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma de Destinação deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a

destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**4.4.2.** A CCB e os demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, poderão ser objeto de aditamento, caso seja entendido como necessário, sem necessidade de Assembleia Geral, caso exista necessidade de atualização dos percentuais da Destinação dos Recursos, destinada ao Empreendimento Destinatário Go Barra Funda. A eventual inclusão de novo(s) Empreendimento(s) Destinatário(s), por sua vez, deverá ser aprovada previamente pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, respeitado o quórum definido no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO**

**5.1. Remuneração.** A Remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir da Data de Primeira Integralização dos CRI.

**5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios.** Os Juros Remuneratórios serão devidos mensalmente nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo de Securitização, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

$\underline{J}$  = valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$\underline{VNe}$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, da Data de Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Cálculo, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$Fator\ Juros$  = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

$\underline{FatorDI}$  = produtório das Taxas DI desde a Data de Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Cálculo, inclusive, até a próxima Data de Cálculo, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

$n$  = número total de Taxas DI utilizadas, sendo "n" um número inteiro;

$k$  = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

$TDI_k$  = Taxa DI, de ordem  $k$ , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

$DI_k$  = Taxa DI de ordem  $k$  divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

*Fator Spread* = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread/100 + 1)^{\frac{Du}{252}}$$

Onde:

*Spread* = 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

*Du* = número de Dias Úteis entre a Data de Primeira Integralização dos CRI, ou Data de Cálculo anterior (inclusive), o que ocorrer por último e a próxima Data de Cálculo, ou data de cálculo (exclusive), sendo "Du" um número inteiro.

Observações:

- o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- para efeito do cálculo de  $DI_k$  será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 13, o  $DI_k$  considerado será o publicado no final do dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12 e 13 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles). Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja dia útil, deve-se adotar o dia útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 13, o  $DI_k$  considerado

será o publicado no final do dia 11 pela B3. Se o dia 11 for um feriado nacional, deve-se considerar como  $DI_k$  aquele publicado no dia 10). Se a Data de Cálculo cair em um dia não útil, deve-se considerar para fins do cálculo e da definição da Taxa DI o Dia Útil imediatamente anterior.

**5.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI.** Se, em qualquer das Datas de Cálculo previstas neste instrumento, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou Data de Vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**5.3.1.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão deste Instrumento, seu substituto legal ou, na sua falta, a Taxa SELIC.

**5.3.2.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados neste Termo de Securitização, Assembleia Geral para que a Emissora defina, representando o interesse dos referidos titulares, em comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste instrumento, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.

**5.3.3.** Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios.

**5.3.4.** Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Emissora, representando o interesse dos Titulares dos CRI, a Devedora deverá quitar a integralidade de suas obrigações pecuniárias oriundas deste instrumento, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor da CCB, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Cálculo, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, sem que acarrete ônus adicional para a Devedora. A Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo dos Juros Remuneratórios nesta situação será a última disponível.

**5.4. Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI **(i)** até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, passando esse a ser considerado como o dia de pagamento, sem qualquer implicação em Encargos Moratórios; e **(ii)** pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorram até 1 (um) Dia Útil, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo, com exceção da Data de Vencimento, que não poderá ser prorrogada.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI**

**6.1. Amortização Programada dos CRI.** Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas Datas de Pagamentos estipuladas no Cronograma de Pagamentos, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo de Securitização, observada a carência.

**6.2. Cálculo da Amortização.** As parcelas de amortização do Valor do Principal serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde,

$A_{ai}$  = valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNe$  = conforme definido na Cláusula 5.2 acima.

$T_{ai}$  =  $i$ -ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

**6.3. Amortização Extraordinária e Liquidação Antecipada.** Nos termos da CCB, parte ou a totalidade do saldo devedor da CCB poderá ser amortizado extraordinariamente ou liquidado antecipadamente, conforme o caso, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas na CCB a esse respeito.

**6.3.1.** Os prazos e mecanismos para a realização do disposto acima, incluindo, mas não apenas, a forma de comunicação e prazos de antecedência que devem ser respeitados para que a Devedora possa realizar os pagamentos antecipados mencionados nesta Cláusula Sexta, seguirão o disposto na CCB.

**6.3.2.** Dessa forma, os recursos oriundos de qualquer pagamento da Devedora a título de amortização extraordinária facultativa ou compulsória, total ou parcial ou liquidação antecipada total, facultativa ou compulsória, da CCB, incluindo, mas não apenas os Juros Remuneratórios e o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa (quando este for aplicável, nos termos da CCB), terão a destinação disposta na referida Cédula e, conseqüentemente, serão utilizados, conforme aplicável, para **(i)** a amortização extraordinária parcial, acrescida dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados nos termos deste instrumento, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo

do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, conforme aplicável, **(ii)** ao resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

**6.3.3.** Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora deverá comunicar a B3 a respeito de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

**6.3.4.** Sem prejuízo do disposto acima, em qualquer hipótese de amortização extraordinária da CCB, os CRI serão antecipadamente resgatados, na mesma proporção da amortização extraordinária.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

**7.1.** Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto na CCB a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não apenas, valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i)** pagamento das Despesas Recorrentes e Eventuais da Operação, incluindo, se necessário, o pagamento de multas e encargos;
- (ii)** recomposição de qualquer dos Fundos, conforme aplicável, nos termos da CCB;
- (iii)** pagamento da parcela de Juros Remuneratórios;
- (iv)** amortização programada dos CRI, de acordo com o Cronograma de Pagamentos; e
- (v)** amortização extraordinária compulsória dos CRI, nos termos da Cláusula Sexta.

## **CLÁUSULA OITAVA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

**8.1.** Eventos de Vencimento Antecipado da CCB. As obrigações da Devedora constantes da CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas na Cláusula Oitava da CCB.

**8.1.1.** A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado da CCB, e consequentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado, convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI.

**8.1.2.** Caso a Assembleia Geral mencionada na Cláusula 8.1.1. acima, seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI representando no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral, decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente,

realização do resgate antecipado dos CRI, será formalizada uma ata de Assembleia Geral aprovando a declaração do vencimento antecipado.

**8.1.3.** Observado o disposto na Cláusula 14.4. abaixo, caso a Assembleia Geral convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada, a CCB e, portanto, os CRI, não serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia Geral constatando a não declaração do vencimento antecipado.

**8.1.4.** Em caso de declaração do vencimento antecipado, a Devedora efetuará o pagamento correspondente, conforme previsto na CCB, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito enviada pela Emissora à Devedora, informando a respeito da declaração do vencimento antecipado, sendo certo que os recursos oriundos do referido pagamento serão integralmente utilizados para o respectivo resgate antecipado total dos CRI.

**8.1.5.** A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e a B3 da data de realização do resgate antecipado total dos CRI, conforme previsão da Cláusula 6.3.3. acima.

**8.1.6.** Caso a Devedora deixe de efetivar o pagamento previsto na Cláusula 8.1.4. acima, no prazo previsto na CCB, sobre o montante devido incidirão Encargos Moratórios, enquanto perdurar a mora na efetivação do pagamento.

## **CLÁUSULA NONA – GARANTIAS**

**9.1.** Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos Titulares dos CRI, que gozarão indiretamente das Garantias, conforme descritas nas cláusulas seguintes. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo.

**9.1.1.** Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB e inadimplemento pela Devedora e/ou pelos Avalistas do saldo devedor da CCB no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá executar as Garantias, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto nos respectivos instrumentos.

**9.2.** Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas.

**9.2.1.** Nos termos da CCB, os Avalistas declararam estar devidamente autorizados a constituir o Aval, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso a CCB venha a ser executada.

**9.2.2.** Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, 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 Emissora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da CCB inadimplidas.



**9.2.3.** As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelos Avalistas, 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.

**9.2.4.** O Aval prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

**9.2.5.** Os Avalistas reconheceram que: **(i)** eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na CCB e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; **(ii)** deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e **(iii)** após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

**9.2.6.** Os Avalistas reconheceram, ainda, que a preservação de suas Garantias e do valor do crédito previstos na CCB foram causa fundamental para a emissão da CCB e para a concessão do crédito para a Devedora.

**9.2.7.** Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

**9.2.8.** O Aval extingui-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

**9.3. Alienação Fiduciária de Imóveis.** A Devedora constituirá a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre o Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto na Cláusula Sexta e na Cláusula Sétima da CCB.

**9.3.1.** A CCI deverá ser averbada na matrícula do Imóvel, nos termos do artigo 18, parágrafo 5º da Lei 10.931. O protocolo do pedido de averbação da CCI e o protocolo do pedido de registro das Alienação Fiduciária de Imóveis devem ser realizados de forma simultânea nos respectivos cartórios, para que sejam considerados como ato único nos termos do artigo 18, parágrafo 6º da Lei 10.931. Dessa forma, não haverá custo adicional em razão da averbação da CCI.

**9.3.2.** Nos termos da CCB, a Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades em Estoque. Os referidos instrumentos deverão conter determinadas cláusulas obrigatórias e os recursos oriundos das vendas serão utilizados de acordo com o disposto na CCB.

**9.3.3.** A Devedora, às suas expensas, deverá protocolar para registro o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como de seus eventuais aditamentos, perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de

até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável.

**9.3.4.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.3.2. acima, a Devedora se obriga a obter o registro da alienação fiduciária na matrícula do Imóvel, e entregá-las à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário de 1 (uma) via digital do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados perante o cartório competente, em até 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observada a hipótese de prorrogação para cumprimento de exigências e procedimentos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

**9.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.** A Devedora constituiu, ainda, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo objeto de tal garantia os Direitos Creditórios, presentes e futuros. Os Direitos Creditórios são oriundos da presente e futura comercialização das Unidades, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observado o disposto na Cláusula Sexta e na Cláusula Sétima da CCB.

**9.4.1.** Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão destinados ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos termos deste instrumento, de acordo com o disposto na Cláusula 7.6 da CCB.

**9.4.2.** A Devedora, às suas expensas, deverá protocolar para registro o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus eventuais aditamentos perante o cartório de registro de títulos e documentos da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável. A Devedora deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário de 1 (uma) via digital do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados perante os cartórios competentes, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data dos respectivos registros, observado os procedimentos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

**9.5. Fundos.** Adicionalmente, serão constituídos os Fundos com recursos oriundos parcela do Valor do Principal a ser desembolsado no âmbito desta CCB, conforme as regras estabelecidas nas Cláusulas 9.6. a 9.9 abaixo.

**9.5.1.** Caso seja necessário para a manutenção da Emissão e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro Fundo e/ou, até, para o pagamento das Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo, mas não apenas, para o reestabelecimento da Razão de Garantia. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos, conforme regras estipuladas abaixo, e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

**9.5.2.** Eventuais recursos existentes em um determinado Fundo, que excedam o valor de tal Fundo, serão utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, incluindo, mas não apenas para o pagamento de despesas e recomposição de outros Fundos.

**9.5.3.** Os recursos mantidos nos Fundos serão investidos pela Emissora em Aplicações Financeiras Permitidas, de modo que os rendimentos auferidos de tais aplicações integrarão o Patrimônio Separado do CRI, contabilizados sobre os Fundos.

**9.5.4.** Após a quitação integral das Obrigações Garantidas da CCB e dos CRI, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação dos CRI, liberar eventual saldo remanescente dos Fundos, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos das Aplicações nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, na Conta da Devedora.

**9.6. Fundo de Obras.** Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Obras.

**9.6.1.** Os recursos do Fundo de Obras sempre e quando, as Condições Precedentes (Liberações do Fundo de Obras) tenham sido integralmente cumpridas, serão integralmente utilizados para o adiantamento de custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, conforme previsão mensal constante do Cronograma de Obras, por meio de sua liberação, em tranches, de acordo com o disposto nesta Cláusula 9.6. e seguintes.

**9.6.2.** O Agente de Avaliação será responsável pela medição da evolução das obras do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda. Para isso, a Devedora deverá entregar o Relatório de Medição de Obras à Emissora, contendo a medição realizada pelo Agente de Avaliação, nos prazos estabelecidos na CCB.

**9.6.3.** As Liberações do Fundo de Obras, ocorrerão conforme previsão mensal constante do Cronograma de Obras, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a solicitação pela Devedora encaminhada à Emissora, por correio eletrônico (e-mail), contendo o respectivo Relatório de Medição de Obras, validado pelo Agente de Avaliação, e que ateste o cumprimento do Cronograma de Obras, e desde que a Devedora e/ou os Avalistas estejam adimplentes com as obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas no âmbito dos Documentos da Operação.

**9.6.4.** O valor mensal dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado à proporção da evolução física e financeira do desenvolvimento do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda apontada no respectivo Relatório de Medição de Obras.

**9.6.5.** Sem prejuízo do disposto acima, nenhuma Liberação do Fundo de Obras poderá ocorrer se **(i)** a Devedora e/ou os Garantidores estiverem inadimplentes com qualquer de suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas no âmbito dos Documentos da Operação; e/ou **(ii)** sem a confirmação pelo Agente de Avaliação, no Relatório de Medição de Obras, de que a evolução das obras apontadas pela Devedora correspondem ao real estágio de desenvolvimento do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda.

**9.6.6.** Fica ainda certo e ajustado que, a qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora, o Agente de Avaliação contratado poderá ser substituído por outro dos Agentes de Avaliação pré-selecionados nos termos da CCB, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

**9.6.7.** Após a comprovação da conclusão das obras do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda por meio do Relatório de Medição de Obras e da emissão do respectivo "Habite-se", a Emissora deverá encerrar o Fundo de Obras. Uma vez encerrado o Fundo de Obras, desde que a Devedora e os Garantidores não tenham deixado de cumprir qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação, incluindo, mas não apenas, a Razão de Garantia, quaisquer recursos ainda existentes no referido Fundo serão devolvidos à Devedora, por meio de depósito na Conta da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

**9.7. Fundo de Liquidez.** Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Liquidez, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Liquidez, observado o disposto na Cláusula Sexta da CCB.

**9.7.1.** Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora e/ou dos Garantidores.

**9.7.2.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Liquidez venham a ser inferiores ao valor do Valor do Fundo de Liquidez, a Devedora estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite.

**9.7.3.** A recomposição do Fundo de Liquidez pela Devedora, dar-se-á mediante envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Liquidez, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir do envio da referida notificação enviada pela Emissora. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

**9.8. Fundo de Despesas Extraordinárias.** Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas Extraordinárias, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias.

**9.8.1.** Os recursos mantidos no Fundo de Despesas Extraordinárias serão utilizados para o pagamento de despesas extraordinárias e eventuais oriundas da Operação, conforme Cláusula 10.4. da CCB.

**9.8.2.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias sejam inferiores ao Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias, a

Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição de referido valor, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Emissora. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

**9.9.** Fundo de Despesas da Operação. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas da Operação, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante inicial equivalente ao Valor das Despesas da Operação.

**9.9.1.** Os recursos mantidos no Fundo de Despesas da Operação serão integralmente utilizados para o pagamento das Despesas da Operação, conforme Cláusulas 10.2 e 10.3. da CCB, sendo certo que, uma vez encerrado o Fundo de Despesas da Operação, desde que a Devedora e os Garantidores não tenham deixado de cumprir qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação, quaisquer recursos ainda existentes no referido Fundo de Despesas da Operação serão devolvidos à Devedora, por meio de depósito na Conta da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

**9.9.2.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas da Operação sejam insuficientes para o pagamento de quaisquer Despesas da Operação, a Devedora estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para o pagamento de referida despesa, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação enviada pela Emissora. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

**9.10.** Seguro Garantia. Será contratado, o Seguro Garantia, no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), montante suficiente para garantir o valor correspondente ao terreno, em que será desenvolvido o Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, somados as despesas incorridas para o desenvolvimento do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, com vigência até 31 de março de 2024, a qual poderá ser postergada mediante comunicado nesse sentido.

**9.10.1.** A Devedora se compromete a contratar e manter contratado, durante todo o prazo de construção e entrega do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, o Seguro Garantia, tendo a Securitizadora como beneficiária direta deste. O objetivo do Seguro Garantia será garantir a indenização, até o valor fixado na correspondente apólice, pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento do tomador em relação às obrigações assumidas nesta CCB, relacionadas à conclusão das obras do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, ficando garantida a entrega de unidades representativas do total de 2.052 (dois mil e cinquenta e dois) metros quadrados de área, sendo desse total 1.744 (mil, setecentos e quarenta e quatro) metros quadrados de unidades HIS (habitação de interesse social) e 308 (trezentos e oito) metros quadrados de unidades R2V (edifício residencial), unidades estas que serão construídas no Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, de propriedade da Devedora e, demais obrigações, conforme determinadas na correspondente apólice.

**9.10.2.** As apólices de seguro apresentadas não poderão sofrer quaisquer alterações das coberturas dos seguros e/ou reduções dos limites das indenizações e/ou serem canceladas, sem que a Securitizadora, seja certificada antecipadamente, por escrito, pela Devedora, ratificando por escrito sua anuência. A contratação do Seguro Garantia e a análise deste pela Securitizadora não isentam ou limitam a responsabilidade da Devedora que, em caso de sinistro, responderá pelos ressarcimentos de todos os danos.

**9.10.3.** Ainda, fica certo e ajustado que será considerado hipótese de sinistro a inexecução total ou parcial do projeto, paralisação, atraso ou majoração do custo da obra, que tenham prejuízo na entrega do empreendimento, conforme estipulado no projeto inicialmente apresentado pela Devedora, dentre demais hipóteses conforme previstas na apólice do Seguro Garantia.

**9.11.** Constituição das Garantias Reais. Na Data de Primeira Integralização dos CRI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, não terão sido, ainda, devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, e, portanto, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, não estarão totalmente formalizadas e constituídas, nos termos da legislação aplicável.

**9.12.** Ordem de Execução/Excussão. As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**10.1.** Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme a forma de publicação eleita pela Emissora nos termos da lei, sem prejuízo de sempre ser publicado em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**10.2.** Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia do respectivo mês, caso não seja dia útil, o dia útil subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**10.2.1.** O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) Data base do relatório;

(ii) Dados Gerais:

(a) Securitizadora;

(b) Emissão;

(c) Série;

- (d)** Valor Nominal Unitário na Data de Emissão dos CRI (R\$);
- (e)** Quantidade de CRI;
- (f)** Valor Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;
- (g)** Data de Emissão dos CRI;
- (h)** Data de Vencimento dos CRI;
- (i)** Juros Remuneratórios da CCB; e
- (j)** Juros Remuneratórios dos CRI.

**(iii)** Valor Atual por CRI:

- (a)** Amortização do Valor Nominal Unitário;
- (b)** Juros Remuneratórios; e
- (c)** Total.

**(iv)** Valor Atual da Emissão:

- (a)** Amortização do Valor Nominal total;
- (b)** Juros Remuneratórios; e
- (c)** Total.

**(v)** Lastro da Emissão:

- (a)** Valor total dos Créditos Imobiliários recebidos pela Emissora nos últimos 30 (trinta) dias corridos; e
- (b)** Saldo devedor da CCB.

**(vi)** Garantias:

- (a)** Valor das Garantias, juntamente com o respectivo laudo de avaliação, se for o caso, nos termos da CCB;
- (b)** Cálculo da Razão de Garantia;
- (c)** Valor dos Fundos;
- (d)** Valor total dos Direitos Creditórios recebidos na Conta Centralizadora no mês de referência; e
- (e)** Histórico de venda das Unidades, conforme previsto na CCB.

**10.3.** A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários 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 Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido relatório do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os dados referentes aos controladores, às controladas, às sociedades sob controle comum, às coligadas, e aos integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**10.4.** Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao

Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**10.5.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, a partir da data do conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**10.6.** A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

**10.7.** Além das obrigações previstas nesta Cláusula 10, a Emissora obriga-se a, cumprir as eventuais novas obrigações aplicáveis, em decorrência da alteração da regulamentação vigente nesta data, incluindo, sem limitação, aquelas constantes na Resolução CVM 60.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1.** Regime Fiduciário. Em observância aos artigos 9 e 10 da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e seus acessórios, representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora e os Fundos.

**11.2.** Separação Patrimonial. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os Fundos estão sob Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, das despesas previstas neste Termo de Securitização e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

**11.3.** Responsabilidade do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os Fundos responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

**11.4.** Administração do Patrimônio Separado. A Emissora **(i)** administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, **(ii)** promoverá 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, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios; **(iii)** manterá registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, tudo em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

**11.4.1.** A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, no prazo de 90



(noventa) dias contados da data de encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja dezembro de cada ano, as demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, com divulgação até março de cada ano.

**11.4.2.** Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**11.5. Responsabilidade da Emissora.** A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas na CCB, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário, conforme comprovado e objeto de decisão judicial transitada em julgado.

**11.6. Responsabilidade da Devedora e da Emissora.** A Emissora se obriga a pagar as Despesas da Operação (conforme definido na CCB), com os recursos do Fundo de Despesas da Operação, conforme sejam devidas, cujo valor será retido do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 e a ANBIMA, emissão, custódia e remuneração do Coordenador Líder. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na CCB, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores, despesas com a avaliação das Garantias e administração da Contra Centralizadora e respectiva conta cobrança.

**11.7. Responsabilidade dos Titulares dos CRI.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, ou pelos Avalistas, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

**12.2.** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, de forma irrevogável e irretroatável, que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

- (iii)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v)** não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei 6.404, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17 e disposta na declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vii)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii)** o Agente Fiduciário não presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora;
- (ix)** analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que **(a)** verificou que as Garantias são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme informações prestadas pela Emissora e pelos valores atribuídos pela Devedora, Cedente e Avalistas; **(b)** verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando forem registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, cartório de registros de títulos e documentos e/ou juntas comerciais competentes, conforme o caso, nos prazos previstos nos Documentos da Operação; **(c)** verificará, anualmente, a suficiência das garantias prestadas; e
- (x)** não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

**12.2.1.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a quitação de todas as obrigações oriundas e/ou relacionadas ao presente Termo de Securitização ou até a sua efetiva substituição.

**12.3.** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além daquelas estabelecidas na Resolução CVM 17 e sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (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 Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 e deste Termo de Securitização 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 Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, 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 Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (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 Termo de Securitização;
- (xii)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii)** intimar a Devedora e/ou os Avalistas a reforçarem as garantias dadas, 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 Emissora, Devedora, Avalista ou da Cedente, conforme o caso;
- (xv)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi)** calcular, em conjunto com a Emissora, 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 Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xviii)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, conforme prevista no Termo de Securitização, nos termos do artigo 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix)** comparecer à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (xxi)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxii)** comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17 e neste Termo de Securitização; e
- (xxiii)** deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, e conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

**12.4. Remuneração do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário receberá da Emissora a

remuneração em parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado Data de Primeira Integralização dos CRI, e as demais a serem pagas na mesma data dos anos subsequentes.

**12.4.1.** No caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado, resgate antecipado obrigatório e/ou excussão das Garantias, em virtude do trabalho adicional, a remuneração pela prestação dos serviços terá um acréscimo de 30% (trinta por cento).

**12.4.2.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, a Devedora deverá pagar ao Agente Fiduciário, o valor adicional líquido mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem dedicado para tais atividades, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta 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 formais ou virtuais com a securitizadora dos CRI 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 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas".

**12.4.3.** No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser pagas em conformidade com o Termo de Securitização. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares dos CRI.

**12.4.4.** A remuneração referida nas Cláusulas 12.4., 12.4.1. e 12.4.2. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

**12.4.5.** Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 12.4. acima, estará sujeita à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**12.4.6.** As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

**12.4.7.** Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e

Imposto Sobre Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IRRF, bem como quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**12.4.8.** O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

**12.4.9.** A remuneração referida nas Cláusulas 12.4., 12.4.1. e 12.4.2. acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Quarta.

**12.4.10.** A remuneração referida nas Cláusulas 12.4., 12.4.1. e 12.4.2. acima, não inclui as despesas, ordinárias e extraordinárias, incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, conforme o caso, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como despesas com *conference call* e contatos telefônicos, custas e despesas cartorárias, as quais serão de responsabilidade da Devedora, nos termos da CCB, ou, ainda, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, ainda, na insuficiência deste, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, que a Emissora e a Devedora serão comunicadas sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, para pagamento das despesas incorridas pelo Agente Fiduciário.

**12.4.10.1.** As despesas descritas na Cláusula 12.4.10 acima, serão de responsabilidade da Devedora, nos termos estabelecidos na Cláusula Décima Quinta.

**12.4.11.** Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelo Fundo de Despesas Extraordinárias. Tais despesas a serem adiantadas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Fundo de Despesas Extraordinárias, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, sendo certo que, na hipótese de insuficiência de recursos no âmbito do Fundo de Despesas Extraordinárias, tais despesas serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI, devendo ser reembolsadas pela Devedora ou com os recursos decorrentes da excussão das Garantias, quando suficientes.

**12.5. Substituição do Agente Fiduciário.** 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, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**12.5.1.** A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deverá 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.

**12.5.2.** Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.5., acima, cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**12.5.3.** O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.5. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

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

**12.5.5.** Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.5.4. acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

**12.6.** O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 12.3 acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme vier a ser deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral.

**13.2.** Além da hipótese de inadimplemento da Emissora com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia Geral, conforme disposições das Cláusulas 13.3. e seguintes, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, bem como a liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;

- (ii)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste instrumento, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, contados do inadimplemento;
- (iii)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento;
- (iv)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e/ou
- (v)** decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Obrigações Anticorrupção (conforme definidas na Cláusula Décima Terceira da CCB).

**13.2.1.** A ocorrência de **(i)** qualquer dos eventos acima descritos; **(ii)** um Evento de Vencimento Antecipado; ou **(iii)** eventuais eventos de inadimplemento; deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**13.3.** A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 13.2, acima, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado, observadas as disposições da Cláusula Décima Quarta deste Termo.

**13.3.1.** Caso não haja quórum suficiente para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, deverá liquidar o Patrimônio Separado.

**13.3.2.** Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração, conforme disposto na CCB. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**13.3.3.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos valores constantes no Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.



**13.3.4.** Na hipótese de os Titulares dos CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os valores constantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e das Garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

**13.3.5.** A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos valores constantes do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas do Patrimônio Separado, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela parte obrigada por tais pagamentos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ASSEMBLEIA GERAL**

**14.1.** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**14.2.** Compete privativamente à Assembleia Geral, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

- (i)** a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii)** o vencimento antecipado da CCB, conforme o previsto na CCB;
- (iii)** a liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv)** a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- (v)** a modificação das características atribuídas aos CRI.

**14.3.** A Assembleia Geral poderá ser convocada:

- (i)** pelo Agente Fiduciário;
- (ii)** pela Emissora;
- (iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; e
- (iv)** pela Devedora.

**14.4.** A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da data da não instalação da primeira convocação, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença

dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**14.5.** A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente (exceto se convocada pela Devedora, caso em que a presidência da Assembleia Geral caberá à Emissora):

- (i) ao Agente Fiduciário;
- (ii) ao representante da Emissora;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

**14.6.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.7. abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**14.7.** O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**14.8.** Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Termo, todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral, serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral.

**14.8.1.** Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: **(i)** alterar as definições estipuladas na CCB e/ou **(ii)** o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora e os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário as novas definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração das definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 14.8 acima.

**14.9.** Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

**14.10.** As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

**14.11.** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI

a que comparecem os Titulares dos CRI representativos da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**14.12.** O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; **(iii)** quando necessário a liberação total e/ou parcial das Unidades, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e da CCB; **(iv)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro ou de digitação; **(v)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares dos CRI; ou ainda **(vi)** quando tal alteração ou aditamento já estiver prevista e autorizada nos Documentos da Operação.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**15.1.** Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pela Devedora, nos termos do presente instrumento e observado o disposto na Cláusula Décima da CCB:

- (i)** as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, incluindo a taxa de administração mensal devida à Securitizadora, e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii)** despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (iii)** taxa de administração da emissora, se aplicável;
- (iv)** remuneração do Agente Fiduciário;
- (v)** honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, banco mandatário

e banco liquidante, dentre outros);

- (vi) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas, para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (vii) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (viii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.;
- (ix) despesas com a contratação de instituição responsável pela escrituração dos CRI;
- (x) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver; e
- (xi) taxa de fiscalização da CVM.

**15.1.1.** A remuneração devida ao Agente Fiduciário será aquela estipulada na Cláusula 12.4 e seguintes.

**15.1.2.** A remuneração devida à Instituição Custodiante será aquela estipulada na Cláusula 4.3. da Escritura de Emissão de CCI, qual seja:

- (i) Registro e Implantação da CCI. Para o registro e implantação da CCI no sistema de negociação da B3, a Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, pagará honorários à Instituição Custodiante, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura de Emissão, correspondentes a parcela única no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), por título a ser registrado, devida no 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro;
- (ii) Custódia da CCI. Para custódia da presente Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, serão devidas à Instituição Custodiante parcelas anuais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes; e
- (iii) Aditamento. Na hipótese de aditamento à Escritura de Emissão será devido o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, pagas no 5º (quinto) Dia Útil após comprovação da entrega, pela Instituição

Custodiante, de "relatório de horas" e comprovação da efetivação da alteração no sistema da B3.

**15.1.2.1.** A primeira parcela de honorários será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a títulos de estruturação e implantação.

**15.1.2.2.** A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI e da CCI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes exclusivamente à sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

**15.1.2.3.** As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

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

**15.1.2.5.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**15.1.2.6.** A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta Cláusula 15.1.2, não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à Instituição Custodiante de despesas que deverão ser, sempre que possível, aprovadas pela Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, as custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, viagens, transporte, alimentação, estadias, extração de certidões, despesas com especialistas, tais como, auditoria e/ou fiscalização, entre outros. Ou assessoria legal ao titular da CCI com recursos do Patrimônio Separado.

**15.1.3.** A remuneração devida ao escriturador será equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, sendo que primeira será paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente pelo IPCA, e na sua ausência pelo IGP-M, a partir da data do primeiro pagamento, ou, ainda, na impossibilidade

de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes.

**15.2. Despesas do Patrimônio Separado.** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pela Devedora, ou ainda, pelo Fundo de Despesas Extraordinárias, nos termos do presente instrumento e observado o disposto na Cláusula Décima da CCB:

- (i) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (ii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (iii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (iv) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (v) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (vi) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (vii) os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (viii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (ix) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (x) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais

necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB;

- (xi)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xii)** despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (xiii)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: **(a)** forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou **(b)** sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xiv)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xv)** registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xvi)** expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xvii)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xviii)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xix)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; e
- (xx)** outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, caso a Operação não existisse, sendo certo que os valores referentes a tais despesas deverão ser pré-aprovados pela Devedora.

**15.2.1.** Caso os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias, sejam insuficientes para cumprimento das despesas previstas na Cláusula 15.2 acima, a Emissora notificará a Devedora para que esta deposite recursos necessários para o pagamento, sem prejuízo da

obrigação da Devedora de reembolsar a Emissora os Titulares dos CRI com relação à quaisquer despesas que a Emissora e os Titulares dos CRI venham realizar o pagamento em razão da insuficiência de recursos do Fundo de Reserva. A Emissora não está ou estará obrigada a adiantar o pagamento de quaisquer despesas incumbidas ao Patrimônio Separado.

**15.2.2.** Em caso de: **(i)** inadimplemento, pela Devedora, do disposto na Cláusula 15.2.1. acima; e **(ii)** deliberação, pelos Titulares dos CRI, da excussão, parcial ou total, das Garantias da Emissão, sendo necessário o aporte de recursos, pelos Titulares do CRI, no Patrimônio Separado para que a Emissora possa arcar com os custos inerentes à excussão das Garantias; independentemente de outras medidas cabíveis nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral, para deliberação acerca de aporte de recursos pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, para que seja possível o cumprimento das despesas referidas na Cláusula 15.2. acima, cabendo à Emissora realizar a cobrança, da Devedora, dos recursos aplicados no pagamento das referidas despesas, observado o disposto na Cláusula 15.2 acima.

**15.2.3.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Devedora, estabelecidos na Cláusula 15.2.1 acima.

**15.2.3.1.** O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, nos termos e prazos estabelecidos na Assembleia Geral prevista na Cláusula 15.2.2 acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo "CRI em Circulação", para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Gerais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na conta do Patrimônio Separado, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das respectivas obrigações de aporte pendentes.

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

**15.2.5.** Independentemente de terem sido atribuídas à Devedora em qualquer dos Documentos da Operação, as despesas da Emissão e do Patrimônio Separado que eventualmente sejam arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelos Titulares dos CRI, tais despesas passaram a integrar o conceito de "Obrigações Garantidas" da Operação e deverão ser reembolsadas pela Devedora, com recursos próprios, ou, ainda, por recursos oriundos da excussão das Garantias, em caso de inadimplemento pela



Devedora.

**15.2.6.** Todos os valores eventualmente aportados pelos Titulares dos CRI, nos termos destas Cláusulas 15.1. e 15.2. e seguintes, deverão ser reembolsados pela Devedora devidamente atualizados, pela variação acumulada do IPCA, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo Índice que vier a substituí-lo, a partir da data do respectivo aporte de recursos pelo respectivo titular do CRI, até a data do reembolso integral devido pela Devedora ao respectivo titular dos CRI, calculadas *pro rata die*, se necessário.

**15.3.** Taxa de Administração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado. A Emissora receberá uma remuneração pela administração do patrimônio separado no valor líquido equivalente a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por mês, acrescida dos impostos (*gross up*), sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Primeira Integralização dos CRI e as demais na mesma data dos meses subsequentes, corrigido mensalmente pela variação acumulada do IPCA no período.

**15.4.** Remuneração da Emissora por Reestruturação do CRI. 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 conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, remuneração adicional cujo valor deverá ser previamente negociado entre a Emissora e a Devedora, incluindo, mas não se limitando, à **(i)** comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(ii)** execução de garantias, **(iii)** comparecimento em reuniões formais com a Devedora e/ou com os Titulares dos CRI; e **(iv)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

**15.4.1.** Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(i)** das Garantias, **(ii)** prazos de pagamento e remuneração; **(iii)** condições relacionadas ao vencimento antecipado; **(iv)** de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao presente Termo de Securitização, será devido à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

**15.5.** Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1. a 15.3., são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1 acima;
- (ii)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Devedora; e
- (iii)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**15.5.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, 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 este seja insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida pelos mesmos, na data da respectiva aprovação.

**15.5.2.** Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.5 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCB; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCB; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

**16.1. Tratamento Tributário.** Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

### **(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo

65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, inciso I, da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, inciso I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78, da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: **(i)** aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e **(ii)** aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: **(i)** em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e **(ii)** nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de **(i)** 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e **(ii)** 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: **(i)** remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e **(ii)** prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); **(iii)** vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional);

**(iv)** vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(v)** inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; **(vi)** se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; **(vii)** comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência **(viii)** procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e **(ix)** o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e semelhantes, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, incisos I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por

pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: **(i)** 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e **(ii)** 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

**(ii) Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF:**

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

**(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS:**

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a

tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE**

**17.1. Local de Publicação.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, assim como prontamente informar tais convocações (quando realizadas por sua iniciativa), fatos e atos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**17.1.1.** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**18.1. Registro da Instituição Custodiante.** O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**19.1. Classificação de Risco.** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA - FATORES DE RISCO**

**20.1. Fatores de Risco.** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora,

quanto à Devedora, os Avalistas e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

### ***Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico***

#### ***Política Econômica do Governo Federal***

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por conseqüência, o desempenho financeiro dos CRI.



### Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e os Contratos de Garantia não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

### Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

### Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

### Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do Produto Interno Bruto, percentualmente foi de 7,5% no ano de 2010, 2,7% no ano de 2011, 1,00% no ano de 2012, 2,7% no ano de 2013, 0,10% no ano de 2014 e -2,50% no ano de 2015; -3,5% no ano de 2016; 1,0% no ano de 2017; e, 1,1% no ano de 2018. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

### **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

#### Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

#### Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### **Fatores de Risco Relacionados à Emissora**

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Riscos Relacionados ao Emissor

A Emissora foi constituída em 16 de março de 2021. O objeto social da Emissora corresponde a:

- (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- (ii) aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio;
- (iii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- (iv) gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) a emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (vi) atuação como agente fiduciário de letras imobiliárias garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;
- (vii) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Certificados de Recebíveis Imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;
- (viii) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (ix) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- (x) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;

- (xi) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;
- (xii) prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia;
- (xiii) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e
- (xiv) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (*holding*).

Entre as atividades realizadas pela Emissora incluem-se a aquisição de títulos que serão lastro de CRI, bem como o controle, alienação e cobrança dos créditos relativos aos CRI. Não existe garantia de conseguirmos ativos disponíveis para compra.

#### Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

A Controladora da Emissora não possui participação societária em empresas com objetos sociais similares ao da Emissora, não existindo atualmente conflito de interesses ou outros riscos que possam afetar as atividades da Emissora.

#### Riscos relacionados aos seus acionistas

A Emissora pode necessitar de capital adicional no futuro, que seria obtido por meio de emissão de valores mobiliários. Não há garantia de que a única acionista aporte capital.

#### Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

#### Riscos relacionados aos seus fornecedores

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

### Riscos relacionados aos seus clientes

A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

### Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária. Já os investidores do CRI estão sujeitos aos riscos associadas à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI, e podem incluir, sem limitação, inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco ao investidor são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de CRIs pela Emissora e consequentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios. Políticas e regulamentações que afetem o setor agrícola e setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e a lucratividade do setor agropecuário. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente dezenove anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### **Fatores de Risco Relacionados à Devedora**

#### A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da

Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

#### Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

#### Risco de Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora e pelos Avalistas. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora e nos Avalistas, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos valores devidos no âmbito da CCB. Não há garantia que a Devedora e/ou os Avalistas terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da CCB, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

### **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

#### Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

#### Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

#### Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de

recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

*Risco relacionado à garantia fidejussória outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários.*

A garantia fidejussória prestada no âmbito da CCB, poderá ser considerada insuficiente, uma vez que, caso venha ocorrer o falecimento de algum dos Avalistas, a responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, pelos sucessores, estará limitada à herança. De forma que, não há garantia de tais recursos sejam suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB, o que poderá afetar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

*Risco Referente à garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários*

Na Data de Primeira Integralização dos CRI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não terão sido, ainda, devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, sendo que, caso o registro não seja devidamente concluído, referidos contratos apresentarão vícios de constituição e oponibilidade perante terceiros.

Ainda, caso os registros acima mencionados não venham a ser concluídos no prazo previsto nos Documentos da Operação, poderá ser declarado o vencimento antecipado da CCB, com o conseqüente resgate antecipado dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ter dificuldades de reinvestimentos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

*Risco de diminuição do fluxo de Direitos Creditórios*

De acordo com os termos e condições dispostos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os Direitos Creditórios decorrem de vendas futuras ou vendas já realizadas de determinadas Unidades, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, de forma que esta garantia depende diretamente do fluxo de vendas das Unidades pela Devedora. Caso em um determinado período esse fluxo seja diminuído, por qualquer motivo, poderá ocasionar a deterioração da garantia ora constituída.

*Risco de deterioração do Imóvel*

De acordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não haverá a obrigatoriedade de reforço da garantia, nos casos de proferimento de sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora. Nesse sentido, é possível que a ocorrência de qualquer uma dessas hipóteses, acarrete ou possa acarretar a deterioração do Imóvel.

*Ausência de classificação de risco dos CRI*

Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Titulares dos CRI, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.

#### Ocorrência de Distribuição Parcial

Conforme descrito neste Termo de Securitização, a presente Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescentes serão cancelados após o término do Prazo de Colocação dos CRI, o que poderá afetar a liquidez dos CRI remanescentes.

#### Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral

Ressalvados quóruns específicos estabelecidos neste Termo, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas pelo Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI em Circulação. Os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, ainda que discordem de qualquer deliberação a ser votada em Assembleia Geral, serão atingidos pelas decisões tomadas por Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

#### Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez;

#### Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ou a sua recompra resultará no resgate antecipado dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Risco Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.



*O Imóvel pode ser objeto de desapropriação pelo Poder Público ou ter o seu uso afetado pelo anúncio de realização de determinadas obras públicas ao seu redor*

Em caso de desapropriação, a Devedora e os Avalistas podem ser adversamente afetados, na medida em que a lucratividade esperada da utilização dos Imóveis seja maior do que a indenização a ser paga pelo Poder Público. Da mesma forma, algumas obras públicas feitas ou anunciadas para regiões ao redor do Imóvel podem prejudicar o seu desenvolvimento em função da perda de interesse em relação ao Imóvel, como por exemplo, a criação de avenidas de grande volume de tráfego próximas ao Imóvel, criação de viadutos, construção de delegacias ou centros de detenção e demais construções públicas que, usualmente, fazem diminuir o interesse no Imóvel, nas respectivas áreas ao redor, podendo impactar de maneira adversa as operações e condições financeiras da Devedora e/ou dos Avalistas. Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Devedora e/ou dos Avalistas sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, por extensão, dos CRI pela Emissora, poderá ser comprometida.

*Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre o Imóvel*

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Emissão.

*Risco em Função da Dispensa de Registro*

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

*Risco de ocorrência da Condição Resolutiva*

De acordo com os termos previstos na CCB, caso a Primeira Liberação não tenha ocorrido até 6 (seis) meses a partir da Data de Emissão, até a qual as Condições Precedentes para Primeira Liberação deverão ter sido integralmente implementadas, os recursos da CCB não serão mais liberados à Devedora e o instrumento será resolvido de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, hipótese em que **(i)** a Companhia Hipotecária e/ou a Securitizadora deixarão de ter qualquer obrigação de liberação de recursos à Devedora; **(ii)** a Devedora e os Avalistas ficarão obrigados a reembolsar a Companhia Hipotecária e à Securitizadora dos custos comprovadamente incorridos para realização da Operação; **(iii)** uma vez realizado o reembolso previsto no item anterior, as Garantias serão liberadas pela Securitizadora; e **(iv)** os recursos existentes na Conta Centralizadora, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto neste Termo de Securitização, apenas nos casos em que for comprovada a culpa exclusivamente imputável à Devedora e/ou aos Avalistas, sem que qualquer remuneração, honorários e/ou penalidades sejam devidos de parte a parte, sendo que os Titulares dos CRI poderão não receber os valores referentes a tais diferenças, caso não seja

possível comprovar a culpa da Devedora e/ou dos Avalistas.

#### Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade da CCB mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

#### Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

#### Risco da existência de Credores Privilegiados

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

#### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

#### Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) que corresponde a 0,5% (zero vírgula cinco centésimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia Geral de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias Gerais para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Avalistas em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

#### Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Em complemento, os recursos serão liberados pelo Financiador à Devedora com o protocolo de registro das Garantias perante a junta comercial ou cartório competente, o que, poderá gerar insuficiência de garantia por ausência dos registros necessários em situação temporal.

#### Risco de recebimento dos direitos creditórios envolvidos na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

A existência dos direitos creditórios envolvidos na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios depende da efetiva alienação das Unidades pela Devedora, e da posterior celebração e registro de instrumento aditivo para que sejam cedidos fiduciariamente os direitos creditórios oriundos de tal venda. No entanto, nesta data não é possível estimar quando serão realizadas as eventuais vendas, motivo pelo qual o recebimento de direitos creditórios poderá não se concretizar durante a vigência da emissão de CRI e a expectativa de recebimento de recursos envolvidos na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios poderá ser impactada negativamente.

#### Risco de Auditoria Legal com Escopo Restrito

O processo de auditoria legal conduzido por escritório especializado, para os fins da Oferta Restrita apresentou escopo restrito à Devedora, aos Avalistas e ao Imóvel, não sendo realizada qualquer verificação com relação aos demais proprietários do Imóvel, não abrangendo todos os aspectos da Devedora e dos Avalistas, inclusive, informações diretamente divulgadas pela Devedora e/ou os Avalistas ou outras informações públicas sobre a Devedora e/ou os Avalistas que os Investidores Profissionais possam utilizar para tomar sua decisão de investimento. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora e/ou aos Avalistas que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos Titulares dos CRI e comprometer a regularidade das Garantias.

#### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Devedora e os Avalistas podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução da CCB e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança da CCB e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

#### Riscos relacionados à ausência de Habite-se das Unidades.

As Unidades estarão situadas no Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, para o qual ainda não foram obtidos os Certificados de Vistoria e Conclusão de Obras ("Habite-se"). Referido documento é obtido a partir de vistoria realizada pelo órgão competente e visa a atestar que as

obras foram realizadas de acordo com os parâmetros e diretrizes aprovados pela municipalidade, sempre e quando o respectivo imóvel esteja em condições adequadas de habitabilidade. A inexistência deste documento poderá levar à interdição das Unidades, o que poderá prejudicar sua venda na hipótese de execução dessas Garantias e, caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### Risco de Atraso de Obras

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento Destinatário Go Barra Funda, sendo que o prazo estimado para a conclusão das obras civis, com a expedição do "Habite-se", poderá se estender além do prazo legal de tolerância de 180 dias, por motivos de caso fortuito ou força maior, desde que alegados e comprovados pela incorporadora, tais como greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou de setores que a afetem diretamente; suspensão ou falta de transportes; falta de materiais na praça; chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; eventuais embargos da obra, provocados pelos proprietários dos terrenos vizinhos, não resultantes da incúria ou erro técnico da Incorporadora; demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias; demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da Incorporadora; problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos; falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra; embargos das obras por terceiros ou pelos poderes públicos; exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes de embargos judiciais das obras, causas essas que impõem prorrogação no prazo de entrega das Unidades. Os atrasos na entrega das Unidades podem prejudicar sua venda e, caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### Risco dos Efeitos da Pandemia de COVID-19 sobre a Atividade Econômica Brasileira

A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a pandemia de COVID-19, doença causada pelo novo coronavírus, em 11 de março de 2020. Para conter seu avanço, governos ao redor do mundo, inclusive no Brasil, têm adotado, em diferentes níveis, medidas que incluem a restrição, total ou parcial, à circulação de pessoas, bens e serviços (públicos e privados, inclusive jurisdicionais), bem como ao desenvolvimento de determinadas atividades econômicas, inclusive com o fechamento de determinados estabelecimentos privados e repartições públicas. Adicionalmente, os governos têm atuado, mais fortemente, em suas economias, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço da pandemia. Esses eventos têm efeitos negativos sobre a economia mundial e, em especial, a brasileira, e incluem ou podem incluir (i) redução no nível de atividade econômica; (ii) desvalorização cambial; (iii) aumento do déficit fiscal e redução da capacidade da Administração Pública de realizar investimentos, pagamentos e contratar serviços ou adquirir bens; (iv) diminuição da liquidez disponível no mercado internacional e/ou brasileiro; (v) atrasos em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, sobretudo aqueles que não são eletrônicos. Estes eventos, se ocorrerem, e pelo prazo que perdurarem podem impor dificuldades aos investimentos e operações contratadas. Assim sendo, não há como se prever os impactos

econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

### Demais riscos

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

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**21.1. Relatório de Gestão.** Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

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

**21.2.1.** Na hipótese de conflito entre as disposições ou regras estabelecidas neste Termo de Securitização e aquelas estabelecidas na CCB, prevalecerão aquelas estabelecidas na CCB.

**21.3. Mora.** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – NOTIFICAÇÕES**

**22.1. Comunicações.** Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição  
CEP 04.538-001, São Paulo, SP

At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro

Telefone: (11) 3045-8808

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

## **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi

CEP 04534-0004, São Paulo, SP

At: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758 / (11) 95280-2306

E-mail: [fiduciario@commcor.com.br](mailto:fiduciario@commcor.com.br)

**22.1.1.** Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – FORO**

**23.1.** Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

**23.2.** Efeitos da pandemia, caso fortuito e força maior: As Partes declaram e reconhecem, ainda, que **(i)** o presente Termo está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; **(ii)** resolveram firmar o presente Termo cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e **(iii)** a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior. Demais casos fortuitos ou situações de força maior não exonerarão a Devedora e/ou os Avalistas do cumprimento das obrigações previstas no presente Termo.

**23.3.** 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 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

**23.3.1.** 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 Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Junta Comercial 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.

**23.3.2.** As Partes reconhecem e concordam que, a data deste instrumento é o dia 14 de março de 2022, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como "nesta data", "na presente data" ou similares são utilizadas, elas se referem à data

constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data aqui indicada e abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam 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 a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

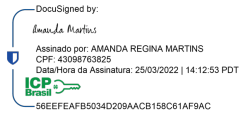
São Paulo, 14 de março de 2022.

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*(assinaturas nas páginas seguintes)*



(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização)



---

## CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

*Nome: Amanda Martins*  
*Cargo: Diretora*

DocuSigned by:  
*Eduardo Ippolito*  
Assinado por: EDUARDO IPPOLITO 02211117864  
CPF: 02211117864  
Data/Hora da Assinatura: 25/03/2022 | 13:41:25 PDT  
BC4CE9CA1A2E403CBEEA39B74CBE1635

DocuSigned by:  
*Cesar Queiroz Botelho*  
Assinado por: CESAR QUEIROZ BOTELHO 33226420895  
CPF: 33226420895  
Data/Hora da Assinatura: 25/03/2022 | 13:46:49 PDT  
C6968DFE816340CE86FE3DCDEE1CBB

---

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: *Eduardo Ippolito*  
Cargo: *Diretor*

Nome: *Cesar Queiroz Botelho*  
Cargo: *Procurador*

**Testemunhas:**

1. DocuSigned by:  
*Julia Barioni Dacar*  
Assinado por: JULIO BARIONI DACAR  
CPF: 31012770899  
Data/Hora da Assinatura: 25/03/2022 | 13:54:53 PDT  
E43E94CB07774ED39673EEAE00987026

Nome:  
CPF/ME:

2. DocuSigned by:  
*Gabriella Paulino Dos Reis*  
Assinado por: GABRIELLA PAULINO DOS REIS 36568088803  
CPF: 36568088803  
Data/Hora da Assinatura: 25/03/2022 | 13:56:12 PDT  
B5F87D0AAE9547089AF3AE2AE33C3F4

Nome:  
CPF/ME:

(Anexo I do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização)

### Cronograma de Pagamentos

Nº do Pgto.	Data de Cálculo	Data Pagamento da CCB	Data de Liquidação dos CRI	Amortização (%)	Pagamento de Juros
0	Data de Emissão	-	-	-	-
1	14/04/2022	18/04/2022	19/04/2022	0,0000%	SIM
2	14/05/2022	16/05/2022	17/05/2022	0,0000%	SIM
3	14/06/2022	15/06/2022	17/06/2022	0,0000%	SIM
4	14/07/2022	15/07/2022	18/07/2022	0,0000%	SIM
5	14/08/2022	15/08/2022	16/08/2022	0,0000%	SIM
6	14/09/2022	15/09/2022	16/09/2022	0,0000%	SIM
7	14/10/2022	17/10/2022	18/10/2022	0,0000%	SIM
8	14/11/2022	16/11/2022	17/11/2022	0,0000%	SIM
9	14/12/2022	15/12/2022	16/12/2022	0,0000%	SIM
10	14/01/2023	16/01/2023	17/01/2023	0,0000%	SIM
11	14/02/2023	15/02/2023	16/02/2023	0,0000%	SIM
12	14/03/2023	15/03/2023	16/03/2023	0,0000%	SIM
13	14/04/2023	17/04/2023	18/04/2023	0,0000%	SIM
14	14/05/2023	15/05/2023	16/05/2023	0,0000%	SIM
15	14/06/2023	15/06/2023	16/06/2023	0,0000%	SIM
16	14/07/2023	17/07/2023	18/07/2023	0,0000%	SIM
17	14/08/2023	15/08/2023	16/08/2023	0,0000%	SIM
18	14/09/2023	15/09/2023	18/09/2023	0,0000%	SIM
19	14/10/2023	16/10/2023	17/10/2023	0,0000%	SIM
20	14/11/2023	16/11/2023	17/11/2023	0,0000%	SIM
21	14/12/2023	15/12/2023	18/12/2023	0,0000%	SIM
22	14/01/2024	15/01/2024	16/01/2024	0,0000%	SIM
23	14/02/2024	15/02/2024	16/02/2024	0,0000%	SIM
24	14/03/2024	15/03/2024	18/03/2024	0,0000%	SIM
25	14/04/2024	15/04/2024	16/04/2024	0,0000%	SIM
26	14/05/2024	15/05/2024	16/05/2024	0,0000%	SIM
27	14/06/2024	17/06/2024	18/06/2024	0,0000%	SIM
28	14/07/2024	15/07/2024	16/07/2024	0,0000%	SIM
29	14/08/2024	15/08/2024	16/08/2024	0,0000%	SIM
30	14/09/2024	16/09/2024	17/09/2024	0,0000%	SIM
31	14/10/2024	15/10/2024	16/10/2024	3,3333%	SIM
32	14/11/2024	18/11/2024	19/11/2024	3,4482%	SIM
33	14/12/2024	16/12/2024	17/12/2024	3,5714%	SIM
34	14/01/2025	15/01/2025	16/01/2025	3,7036%	SIM
35	14/02/2025	17/02/2025	18/02/2025	3,8461%	SIM
36	14/03/2025	17/03/2025	18/03/2025	3,9999%	SIM

37	14/04/2025	15/04/2025	16/04/2025	4,1666%	SIM
38	14/05/2025	15/05/2025	16/05/2025	4,3478%	SIM
39	14/06/2025	16/06/2025	17/06/2025	4,5454%	SIM
40	14/07/2025	15/07/2025	16/07/2025	4,7618%	SIM
41	14/08/2025	15/08/2025	18/08/2025	4,9999%	SIM
42	14/09/2025	15/09/2025	16/09/2025	5,2631%	SIM
43	14/10/2025	15/10/2025	16/10/2025	5,5555%	SIM
44	14/11/2025	17/11/2025	18/11/2025	5,8823%	SIM
45	14/12/2025	15/12/2025	16/12/2025	6,2499%	SIM
46	14/01/2026	15/01/2026	16/01/2026	6,6665%	SIM
47	14/02/2026	18/02/2026	19/02/2026	7,1427%	SIM
48	14/03/2026	16/03/2026	17/03/2026	7,6921%	SIM
49	14/04/2026	15/04/2026	16/04/2026	8,3331%	SIM
50	14/05/2026	15/05/2026	18/05/2026	9,0907%	SIM
51	14/06/2026	15/06/2026	16/06/2026	9,9997%	SIM
52	14/07/2026	15/07/2026	16/07/2026	11,1108%	SIM
53	14/08/2026	17/08/2026	18/08/2026	12,4996%	SIM
54	14/09/2026	15/09/2026	16/09/2026	14,2852%	SIM
55	14/10/2026	15/10/2026	16/10/2026	16,6660%	SIM
56	14/11/2026	16/11/2026	17/11/2026	19,9990%	SIM
57	14/12/2026	15/12/2026	16/12/2026	24,9985%	SIM
58	14/01/2027	15/01/2027	18/01/2027	33,3306%	SIM
59	14/02/2027	15/02/2027	16/02/2027	49,9939%	SIM
60	14/03/2027	15/03/2027	16/03/2027	100,0000%	SIM

(Anexo II do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização)

## **Declaração da Emissora Prevista no Item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da sua 1ª (primeira) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50 ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*", datado 14 de março de 2022.

São Paulo, 14 de março de 2022.

DocuSigned by:  
Amanda Martins  
Assinado por: AMANDA REGINA MARTINS  
CPF: 43098763825  
Data/Hora da Assinatura: 25/03/2022 | 14:12:59 PDT  
ICP-Brasil  
56EEFEAFB5034D209AACB158C61AF9AC

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome: Amanda Martins  
Cargo: Diretora

(Anexo III do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização)

## **Declarações do Agente Fiduciário Previstas no Item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004**

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*", datado 14 de março de 2022.

São Paulo, 14 de março de 2022.

DocuSigned by:  
Eduardo Ippolito  
Assinado por: EDUARDO IPPOLITO:02211117864  
CPF: 02211117864  
Data/Hora da Assinatura: 25/03/2022 | 13:42:07 PDT  
ICP  
Brasil

DocuSigned by:  
Cesar Queiroz Botelho  
Assinado por: CESAR QUEIROZ BOTELHO:33226420895  
CPF: 33226420895  
Data/Hora da Assinatura: 25/03/2022 | 13:47:44 PDT  
ICP  
Brasil

---

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: *Eduardo Ippolito*  
Cargo: *Diretor*

Nome: *Cesar Queiroz Botelho*  
Cargo: *Procurador*

(Anexo IV do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização)

**Declaração do Coordenador Líder Prevista no Item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004**

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão ("**Emissão**") da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 14 de março de 2022.

São Paulo, 14 de março de 2022.

DocuSigned by:  
José Ricardo Pinheiro  
Assinado por: JOSE RICARDO PINHEIRO:15309501800  
CPF: 15309501800  
Data/Hora da Assinatura: 28/03/2022 | 13:53:43 PDT

DocuSigned by:  
Adston Barros Nascimento  
Assinado por: ADSTON BARROS NASCIMENTO  
CPF: 33803478801  
Data/Hora da Assinatura: 28/03/2022 | 10:08:01 PDT

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: José Ricardo Pinheiro  
Cargo: Diretor de Compliance

Nome: Adston Barros Nascimento  
Cargo: Procurador

(Anexo V do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização)

## **Declaração da Instituição Custodiante da CCI nos Termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural* firmado, em 14 de março de 2022, entre a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 01, em série única ("**CCI**"), declara, que em 14 de março de 2022 procedeu **(i)** nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e **(ii)** nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 14 de março de 2022.

São Paulo, 14 de março de 2022.

DocuSigned by:  
Eduardo Ippolito  
Assinado por: EDUARDO IPPOLITO:02211117864  
CPF: 02211117864  
Data/Hora da Assinatura: 25/03/2022 | 13:43:07 PDT  
ICP  
Brasil  
B04CF8CATA2E403CBFEA38B74C6E1635

DocuSigned by:  
Cesar Queiroz Botelho  
Assinado por: CESAR QUEIROZ BOTELHO 33226420895  
CPF: 33226420895  
Data/Hora da Assinatura: 25/03/2022 | 13:51:43 PDT  
ICP  
Brasil  
B04CF8CATA2E403CBFEA38B74C6E1635

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Eduardo Ippolito  
Cargo: Diretor

Nome: Cesar Queiroz Botelho  
Cargo: Procurador



(Anexo VI do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização)

## **Declaração do Agente Fiduciário Previstas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021**

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Emissora**"), declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situações de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a Emissão e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

São Paulo, 14 de março de 2022.

DocuSigned by:  
Eduardo Ippolito  
Assinado por: EDUARDO IPPOLITO:02211117864  
CPF: 02211117864  
Data/Hora da Assinatura: 25/03/2022 | 13:45:47 PDT  
ICP  
Brasil

DocuSigned by:  
Cesar Queiroz Botelho  
Assinado por: CESAR QUEIROZ BOTELHO:33226420895  
CPF: 33226420895  
Data/Hora da Assinatura: 25/03/2022 | 13:52:35 PDT  
ICP  
Brasil

---

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: *Eduardo Ippolito*  
Cargo: *Diretor*

Nome: *Cesar Queiroz Botelho*  
Cargo: *Procurador*

(Anexo VII do Termo de Securitização dos Créditos da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização)

### Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 14 de março de 2022			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>Canal Companhia de Securitização</b>							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010							
Bairro	Vila Nova Conceição	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>H. Comcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>							
CNPJ: 01.788.147/0001-50							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-0004
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>AR22 Incorporação e Construção Ltda.</b>							
CNPJ: 29.050.800/0001-07							
Endereço: Rua Doutor Alfredo de Castro, nº 200, conjunto 912,							
Bairro	Barra Funda	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.155-060
<b>4. TÍTULO:</b>							
A Cédula de Crédito Bancário nº 41501039-0, emitida pela Devedora em 14 de março de 2022, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em favor do Financiador.							
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
O imóvel vinculado à Emissão é ("Imóvel"):							
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietária			
Go Barra Funda	Rua do Bosque, nº 1766 - 1744, Cidade de São Paulo - SP, 01136-001	277.968	15º Registro Geral de Imóveis Da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo	AR22 Incorporação e Construção Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 29.050.800/0001-07.			
Agia Faria Lima	Rua Chipre, 50 - São Paulo, SP	188.057	4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo	AR08 Incorporação e Construção SPE Ltda./ inscrita no CNPJ sob o nº 17.489.475/0001-96.			
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data e Local de Emissão:		14 de março de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
Prazo Total:		1.828 (mil, oitocentos e vinte e oito) dias, a contar da Data de Emissão.					

Valor do Principal:	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão da CCI.
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da remuneração, equivalente a uma sobretaxa de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária:	Não há.
Data de Vencimento Final:	16 de março de 2027.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na CCB.

**8. GARANTIAS:**

**(i)** Aval; **(ii)** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; **(iii)** Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iv)** Fundo de Liquidez; **(v)** Fundo de Obras; **(vi)** Fundo de Despesas Extraordinárias; **(vii)** Fundo de Despesas da Operação; e **(viii)** Seguro Garantia; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas, conforme estabelecidas na CCB.

(Anexo VIII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização)

### Modelo de Relatório Semestral de Verificação da Destinação de Recursos

Período: [=]/[=]/[=] até [=]/[=]/[=]

**AR22 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.** com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Doutor Alfredo de Castro, nº 200, conjunto 912, Barra Funda, CEP 01.155-060, inscrita no CNPJ sob o nº [=] ("**Devedora**"), neste ato representada na forma do seu contrato social, em cumprimento ao disposto na Cédula de Crédito Bancário nº 41501039-0, emitida pela Devedora em favor **Companhia Hipotecária Piratini – CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("**CCB**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da ida CCB foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula Segunda da CCB, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Imóvel	Endereço	Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	N.º das Notas Fiscais	Valor Gasto
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total utilizado no semestre	[=]	[=]	[=]	[=]			
Total devido	100%	100%	-	R\$ [=]			

Acompanham a presente declaração os Documentos Comprobatórios (Destinação), nos termos do anexo.

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].

(restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  
(assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 75D7286AED1D4BB4AD7512CF8A792B83

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: CRI Arquiplan - Termo de Securitizacao.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 92

Assinaturas: 14

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Marjorie Valvo

Av. Brig. Faria Lima

Av. Brig. Faria Lima

São Paulo, BR-SP 04538-132

mvalvo@cascione.com.br

Endereço IP: 177.185.13.40

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Marjorie Valvo

Local: DocuSign

25/03/2022 13:30:33

mvalvo@cascione.com.br

**Eventos do signatário**

Adston Barros Nascimento

anascimento@terrainvestimentos.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 28/03/2022 05:36:10

ID: 45f455d1-5e18-4abc-ae72-642a2d7fe020

**Assinatura**

DocuSigned by:

*Adston Barros Nascimento*

6DE444123D4C49E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.97.19

**Registro de hora e data**

Enviado: 25/03/2022 13:38:28

Reenviado: 28/03/2022 09:21:49

Visualizado: 28/03/2022 10:07:01

Assinado: 28/03/2022 10:08:04

Amanda Martins

amanda@canalsecuritizadora.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 25/03/2022 14:12:23

ID: c3c799e8-eca3-499d-9f00-6dc9d1fb7d3f

DocuSigned by:

*Amanda Martins*

56EEFEAFB5034D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.78.169.9

Enviado: 25/03/2022 13:38:22

Visualizado: 25/03/2022 14:12:23

Assinado: 25/03/2022 14:13:02

Cesar Queiroz Botelho

cesarbotelho@commcor.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Imprensa Oficial SP RFB G5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 25/03/2022 13:39:46

ID: 1fe061c2-893b-452a-a93e-8be5578e1824

DocuSigned by:

*Cesar Queiroz Botelho*

C8969DFE816340C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.39.13.165

Enviado: 25/03/2022 13:38:23

Visualizado: 25/03/2022 13:39:46

Assinado: 25/03/2022 13:52:40

Eduardo Ippolito

eippolito@commcor.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

DocuSigned by:

*Eduardo Ippolito*

BC4CE9CA1A2E403...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.39.13.165

Enviado: 25/03/2022 13:38:24

Visualizado: 25/03/2022 13:40:29

Assinado: 25/03/2022 13:45:51

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Aceito: 25/03/2022 13:40:29 ID: d31969da-ad4f-43fa-93bd-701d11eb70d0</p> <p>Gabriella Paulino dos Reis gabriella@canalsecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 25/03/2022 13:47:54 ID: f10477bd-c6fc-47f3-af22-949094d5d51f</p>	<p>DocuSigned by: <i>Gabriella Paulino dos Reis</i> B3F87D6AAE95470...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.111.131.126</p>	<p>Enviado: 25/03/2022 13:38:25 Visualizado: 25/03/2022 13:47:54 Assinado: 25/03/2022 13:56:16</p>
<p>José Ricardo Pinheiro jose.pinheiro@terrainvestimentos.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 25/03/2022 13:48:12 ID: 5c1a7c0d-5970-40c3-b31b-eb9214d3b302</p>	<p>DocuSigned by: <i>José Ricardo Pinheiro</i> FFF79EB26BDB454...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.191.97.19</p>	<p>Enviado: 25/03/2022 13:38:26 Visualizado: 25/03/2022 13:48:12 Assinado: 25/03/2022 13:53:46</p>
<p>Julio Barioni Dacar julio.dacar@commcop.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 25/03/2022 13:53:48 ID: 24c98671-4fd9-42c7-b1fe-53ad9dbce3f3</p>	<p>DocuSigned by: <i>Julio Barioni Dacar</i> E43EB4CB07774ED...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.39.13.165</p>	<p>Enviado: 25/03/2022 13:38:27 Visualizado: 25/03/2022 13:53:48 Assinado: 25/03/2022 13:55:13</p>
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/03/2022 13:38:29
Entrega certificada	Segurança verificada	25/03/2022 13:53:48
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/03/2022 13:55:13
Concluído	Segurança verificada	28/03/2022 10:08:06
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora



## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Cascione (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact Cascione:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [docusign@cascione.com.br](mailto:docusign@cascione.com.br)

### **To advise Cascione of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [docusign@cascione.com.br](mailto:docusign@cascione.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from Cascione**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [docusign@cascione.com.br](mailto:docusign@cascione.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with Cascione**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [docusign@cascione.com.br](mailto:docusign@cascione.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cascione as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cascione during the course of your relationship with Cascione.