



SEGUNDO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO COBRIGADA A SOCIEDADE HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, endereço eletrônico operacional@canalsecuritizadora.com.br (“Securitizadora” ou “Emissora”);

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, endereço eletrônico corporate@vortex.com.br (“Agente Fiduciário”);

HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Sen. Salgado Filho, n.º 1718, sala 1510, Ed. Tirol Way Office, Tirol, CEP 59022-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 26.948.840/0001-74, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, endereço eletrônico moises@habitax.com.br; contato@habitax.com.br (“Cedente”, “Sociedade”, “Devedora” ou “Avalista 6”);

E, ainda, na qualidade de avalistas e solidariamente obrigados por todas as obrigações da Emissora e da Devedora sob este Termo de Securitização;

HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Sen. Salgado Filho, n.º 1718, sala 1510, Ed. Tirol Way Office, Tirol, CEP 59022-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.697.058/0001-90, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, endereço eletrônico moises@habitax.com.br; contato@habitax.com.br (“Avalista 1”);

ED INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, na Rua Alexandre Câmara, n.º 1857, Caixa Postal n.º 34, Capim Macio, CEP 59082-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.320.696/0001-07, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, endereço eletrônico esau@bauten.cc; darius@habitax.com.br (“Avalista 2”);

CANDICE VALERIA CORREIA SOUSA, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, portadora da cédula de identidade n.º 01674769998, expedida pelo DETRAN/RN, inscrita no CPF/ME sob o n.º 837.500.964-49, residente de domiciliada na Alameda dos Bosques, Poeta, n.º 750, LT 26, Parque do Jiqui, na cidade de Parnamirim,



estado do Rio Grande do Norte, CEP 59153-170, endereço eletrônico candice@habitax.com.br ("Avalista 3");

DARIUS ALAMOUTI, britânico, solteiro, empresário, portador do RNE n.º V730530-Q, inscrito no CPF/ME sob o n.º 017.211.464-07, domiciliado na Rua Alexandre Câmara, n.º 1857, Caixa Postal n.º 34, Capim Macio, na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, CEP 59082-200, endereço eletrônico darius@kactushub.com ("Avalista 4"); e

ESAU BARBOSA MAGALHÃES NETO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, portador da cédula de identidade nº 1.400.335, SSP/RN, inscrito no CPF sob o nº 031.596.084-17, com endereço profissional na cidade de Natal/RN a Rua Trairi, nº 722, Sala 01, Petrópolis, CEP 59020-150, endereço eletrônico esau@bauten.cc ("Avalista 5" sendo que a Avalista 1, a Avalista 2, a Avalista 3, o Avalista 4, o Avalista 5 e o Avalista 6 serão doravante referidos individualmente como "Avalista" e, em conjunto, "Avalistas", sendo, ainda, que Emissora, a Devedora, o Agente Fiduciário e os Avalistas serão doravante referidos em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(i) As Partes celebraram em 26 de julho de 2022 o "*TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO COOBRIGADA A SOCIEDADE HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.*" ("Termo de Securitização");

(ii) As Partes celebraram em 04 de agosto de 2022 o "*PRIMEIRO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO COOBRIGADA A SOCIEDADE HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.*" ("Primeiro Aditivo");

(iii) Em 22 de agosto de 2022 foram celebrados (a) o PRIMEIRO ADITIVO DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 0001243639/HE4 ("Aditivo da CCB"), que alterou, dentre outros dispositivos, o Fluxo de Pagamentos da CCB; e (b) PRIMEIRO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL ("Aditivo da CCI"), que retificou o anexo I e alterou o Fluxo de Pagamentos da CCI, para refletir as alterações feitas pelo Aditivo da CCB;

(iv) Por conta das alterações trazidas pelo Aditivo da CCB e pelo Aditivo da CCI, as Partes desejam alterar as cláusulas 3.1 e 7.1.1 (iv) e o ANEXO II do Termo de Securitização.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente SEGUNDO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO COOBRIGADA A SOCIEDADE HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA. ("Segundo Aditivo"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:



CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O presente Segundo Aditivo tem por objeto alterar as cláusulas 3.1 e 7.1.1 (iv) e o ANEXO II do Termo de Securitização, bem como retificar a cidade de domicílio da Avalista 3.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

2.1. Por conta das alterações estipuladas na Cláusula 1.1 acima, as Partes resolvem alterar a redação das cláusulas 3.1 e 7.1.1 (iv) e o ANEXO II do Termo de Securitização, que passarão a vigor com a seguinte redação:

"3.1. *Características dos CRI. Com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Emissora emite este CRI em série(s) única, que integra(m) a Emissão e terá(ão) a seguintes características ("CRI"):*

CARACTERÍSTICAS DOS CRI – 6ª EMISSÃO	
<u>Número da Série:</u>	<i>Série única.</i>
<u>Quantidade:</u>	<i>27.000 Certificados de Recebíveis Imobiliários.</i>
<u>Valor Nominal:</u>	<i>R\$ 1.000,00 (um mil real) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários, na data da emissão.</i>
<u>Valor Nominal Total:</u>	<i>R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais)</i> <i>em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.</i>
<u>Forma:</u>	<i>Nominativa Escritural.</i>
<u>Data de Emissão:</u>	<i>26 de julho de 2022.</i>
<u>Data de Vencimento:</u>	<i>20/12/2031.</i>
<u>Carência:</u>	<i>Não haverá carência.</i>



<u>Prazo:</u>	<i>3.404 dias corridos a contar da Data de Emissão.</i>
<u>Atualização Monetária:</u>	<i>Os CRI serão corrigidos monetariamente pela variação do IPCA.</i>
<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	<i>Mensal.</i>
<u>Remuneração dos CRI:</u>	<i>13,30% (treze inteiros e trinta centésimos percentuais) ao ano.</i>
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	<i>Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do ANEXO II.</i>
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	<i>20/09/2022.</i>
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	<i>Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de Amortização mensal, observado o plano de pagamentos constante do ANEXO II.</i>
<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	<i>20/09/2022.</i>
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	<i>B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.</i>
<u>Garantias:</u>	<i>Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Aval e Fiança outorgados pelos Garantidores de forma solidária, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, na forma da Seção XXV deste Termo de Securitização.</i>



<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta Restrita listados no Anexo I deste Termo de Securitização.
<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.
<u>Recompra Facultativa Voluntária:</u>	As hipóteses de Recompra Facultativa Voluntária estão listadas na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>Prêmio de Recompra</u>	Caso ocorra a Recompra Facultativa Voluntária, a Devedora poderá ter que pagar o Prêmio de Recompra previsto na cláusula 15.2 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória Automática:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Automática estão listadas na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Não-Automática estão listadas na cláusula 17.1 deste Termo de Securitização.
<u>Recompra Facultativa Parcial:</u>	As hipóteses de Recompra Facultativa Parcial estão listadas na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Multa Indenizatória:</u>	As hipóteses de aplicação da Multa Indenizatória estão listadas na cláusula 20.1 deste Termo de Securitização.
<u>Nível de Subordinação:</u>	Não aplicável.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.”



“7.1.1 Condições de Subscrição. Quando de cada subscrição dos CRI, as seguintes Condições Precedentes deverão ser verificadas em caráter integral e cumulativo (“Condições Precedentes de Subscrição”):

(...)

(iv) o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Termo de Promessa de Cessão da CCB e do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, observado que qualquer liberação do Valor Principal à Cedente somente ocorrerá após comprovado o efetivo registro de tais instrumentos perante os cartórios competentes, exceto quanto à primeira subscrição e liberação, exclusivamente, em que poderá ser feita com o protocolo de registro de tais documentos no cartório de Parnamirim/RN, sendo certo que o efetivo registro deverá apresentado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da primeira subscrição;

(...)”

"ANEXO II

CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Parcela/Meses	Data de Aniversário	% Amort.	Juros
1	20/09/2022	0,4726%	Sim
2	20/10/2022	0,4799%	Sim
3	20/11/2022	0,4872%	Sim
4	20/12/2022	0,4948%	Sim
5	20/01/2023	0,5025%	Sim
6	20/02/2023	0,5103%	Sim
7	20/03/2023	0,5183%	Sim
8	20/04/2023	0,5265%	Sim
9	20/05/2023	0,5348%	Sim
10	20/06/2023	0,5433%	Sim
11	20/07/2023	0,5520%	Sim
12	20/08/2023	0,5609%	Sim
13	20/09/2023	0,5700%	Sim
14	20/10/2023	0,5793%	Sim
15	20/11/2023	0,5888%	Sim
16	20/12/2023	0,5985%	Sim
17	20/01/2024	0,6084%	Sim
18	20/02/2024	0,6186%	Sim
19	20/03/2024	0,6290%	Sim



SEGUNDO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

20	20/04/2024	0,6396%	Sim
21	20/05/2024	0,6505%	Sim
22	20/06/2024	0,6616%	Sim
23	20/07/2024	0,6730%	Sim
24	20/08/2024	0,6847%	Sim
25	20/09/2024	0,6966%	Sim
26	20/10/2024	0,7089%	Sim
27	20/11/2024	0,7214%	Sim
28	20/12/2024	0,7343%	Sim
29	20/01/2025	0,7475%	Sim
30	20/02/2025	0,7611%	Sim
31	20/03/2025	0,7749%	Sim
32	20/04/2025	0,7892%	Sim
33	20/05/2025	0,8038%	Sim
34	20/06/2025	0,8189%	Sim
35	20/07/2025	0,8343%	Sim
36	20/08/2025	0,8501%	Sim
37	20/09/2025	0,8664%	Sim
38	20/10/2025	0,8832%	Sim
39	20/11/2025	0,9004%	Sim
40	20/12/2025	0,9181%	Sim
41	20/01/2026	0,9364%	Sim
42	20/02/2026	0,9551%	Sim
43	20/03/2026	0,9745%	Sim
44	20/04/2026	0,9944%	Sim
45	20/05/2026	1,0149%	Sim
46	20/06/2026	1,0361%	Sim
47	20/07/2026	1,0579%	Sim
48	20/08/2026	1,0805%	Sim
49	20/09/2026	1,1038%	Sim
50	20/10/2026	1,1278%	Sim
51	20/11/2026	1,1526%	Sim
52	20/12/2026	1,1783%	Sim
53	20/01/2027	1,2049%	Sim
54	20/02/2027	1,2324%	Sim
55	20/03/2027	1,2609%	Sim
56	20/04/2027	1,2904%	Sim
57	20/05/2027	1,3210%	Sim
58	20/06/2027	1,3527%	Sim

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.



SEGUNDO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

59	20/07/2027	1,3857%	Sim
60	20/08/2027	1,4199%	Sim
61	20/09/2027	1,4554%	Sim
62	20/10/2027	1,4925%	Sim
63	20/11/2027	1,5310%	Sim
64	20/12/2027	1,5711%	Sim
65	20/01/2028	1,6129%	Sim
66	20/02/2028	1,6566%	Sim
67	20/03/2028	1,7022%	Sim
68	20/04/2028	1,7498%	Sim
69	20/05/2028	1,7997%	Sim
70	20/06/2028	1,8519%	Sim
71	20/07/2028	1,9067%	Sim
72	20/08/2028	1,9642%	Sim
73	20/09/2028	2,0246%	Sim
74	20/10/2028	2,0881%	Sim
75	20/11/2028	2,1550%	Sim
76	20/12/2028	2,2256%	Sim
77	20/01/2029	2,3002%	Sim
78	20/02/2029	2,3790%	Sim
79	20/03/2029	2,4626%	Sim
80	20/04/2029	2,5513%	Sim
81	20/05/2029	2,6456%	Sim
82	20/06/2029	2,7460%	Sim
83	20/07/2029	2,8532%	Sim
84	20/08/2029	2,9678%	Sim
85	20/09/2029	3,0907%	Sim
86	20/10/2029	3,2228%	Sim
87	20/11/2029	3,3650%	Sim
88	20/12/2029	3,5188%	Sim
89	20/01/2030	3,6854%	Sim
90	20/02/2030	3,8666%	Sim
91	20/03/2030	4,0644%	Sim
92	20/04/2030	4,2810%	Sim
93	20/05/2030	4,5195%	Sim
94	20/06/2030	4,7831%	Sim
95	20/07/2030	5,0761%	Sim
96	20/08/2030	5,4037%	Sim
97	20/09/2030	5,7724%	Sim

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.



98	20/10/2030	6,1903%	Sim
99	20/11/2030	6,6681%	Sim
100	20/12/2030	7,2195%	Sim
101	20/01/2031	7,8630%	Sim
102	20/02/2031	8,6236%	Sim
103	20/03/2031	9,5365%	Sim
104	20/04/2031	10,6526%	Sim
105	20/05/2031	12,0478%	Sim
106	20/06/2031	13,8420%	Sim
107	20/07/2031	16,2345%	Sim
108	20/08/2031	19,5844%	Sim
109	20/09/2031	24,6097%	Sim
110	20/10/2031	32,9858%	Sim
111	20/11/2031	49,7389%	Sim
112	20/12/2031	100,0000%	Sim

”

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

3.4. Pelo presente Segundo Aditivo, as Partes reforçam o teor e a ciência de todas as obrigações assumidas no Termo de Securitização, ratificando suas responsabilidades com relação às Obrigações Garantidas.

3.5. Em virtude das disposições acima, as Partes consolidam o Termo de Securitização, o qual passará a vigor com a redação constante no ANEXO I deste Segundo Aditivo.

3.6. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma física ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no



Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos de registro, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

E, POR ESTAREM ASSIM, JUSTAS E CONTRATADAS, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, assinam o presente Segundo Aditivo de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 23 de agosto de 2022.

*(assinaturas na próxima página)
(restante da página intencionalmente deixada em branco)*



(página 1/2 de assinaturas do Segundo Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos da 6ª (SEXTA) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização em que Atua Como Coobrigada a Sociedade Hbx 4 ED Urbanismo SPE Ltda.)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Por: Nathalia Machado Ribeiro
CPF: 104.993.467-93
Diretora de Compliance

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Por: Brenda Ribeiro de Oliveira
CPF: 446.451.268-22
Procurador(a)

Por: Tatiana Scarparo Araujo
CPF: 396.270.368-38
Procurador(a)

HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.

Cedente e Avalista 6

Por: Candice Valeria Correia Sousa
CPF: 837.500.964-49
Administradora

Por: Esaú Barbosa Magalhães Neto
CPF: 031.596.084-17
Administrador

HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Avalista 1

Por: Candice Valeria Correia Sousa
CPF: 837.500.964-49
Administradora

ED INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avalista 2

Por: Darius Alamouti
CPF: 017.211.464-07
Administrador

Por: Esaú Barbosa Magalhães Neto
CPF: 031.596.084-17
Administrador



(página 2/2 de assinaturas do Segundo Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos da 6ª (SEXTA) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização em que Atua Como Coobrigada a Sociedade Hbx 4 ED Urbanismo SPE Ltda.)

CANDICE VALERIA CORREIA SOUSA

Avalista 3
CPF: 837.500.964-49

MOISÉS DE CASTRO DANTAS

Cônjuge da Avalista 3
CPF: 027.238.804-19

DARIUS ALAMOUTI

Avalista 4
CPF: 017.211.464-07

ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO

Avalista 5
CPF: 031.596.084-17

Testemunhas:

1. _____
Nome: Jarlan Pereira da Silva
E-mail: jarlan@habitax.com.br
CPF: 051.570.044-43

2. _____
Nome: Luíza Mariz
E-mail: lmaliz@bglaw.com.br
CPF: 128.895.137-00



ANEXO I

DO ADITIVO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ADITADO E CONSOLIDADO

(SEGUE NA PRÓXIMA PÁGINA)

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO COBRIGADA A SOCIEDADE HBX 4
ED URBANISMO SPE LTDA.**

celebrado entre

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

como Emissora

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Como Agente Fiduciário

Datado de 26 de julho de 2022

SUMÁRIO

I.	IDENTIFICAÇÃO DOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO	18
II.	IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO	18
III.	CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	19
IV.	REGIME FIDUCIÁRIO	22
V.	CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	23
VI.	CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	24
VII.	CONDIÇÕES PRECEDENTES DAS INTEGRALIZAÇÕES	25
VIII.	FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO	30
IX.	RAZÕES DE GARANTIA; ÍNDICES DE REFERÊNCIA; RECOMPOSIÇÃO	34
X.	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	35
XI.	AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA	38
XII.	ENCARGOS MORATÓRIOS.....	38
XIII.	ORDEM DE PAGAMENTOS	39
XIV.	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA	40
XV.	RECOMPRA FACULTATIVA VOLUNTÁRIA; PRÊMIO DE RECOMPRA ...	41
XVI.	RECOMPRA COMPULSÓRIA AUTOMÁTICA	44
XVII.	RECOMPRA COMPULSÓRIA NÃO AUTOMÁTICA.....	46
XVIII.	RECOMPRA FACULTATIVA PARCIAL	49
XIX.	VALOR DE RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	49
XX.	MULTA INDENIZATÓRIA	50
XXI.	ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES.....	51
XXII.	ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO	56
XXIII.	RENDIMENTOS FINANCEIROS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	61
XXIV.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	62
XXV.	GARANTIAS DOS CRI E DIREITOS CREDITÓRIOS.....	64
XXVI.	DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA.....	72
XXVII.	OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	74



XXVIII.	VEDAÇÕES À EMISSORA.....	76
XXIX.	SUBSTITUIÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS	77
XXX.	DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO	78
XXXI.	PRESTADORES DE SERVIÇOS	81
XXXII.	AGENTE FIDUCIÁRIO	84
XXXIII.	SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA POR OUTRA SECURITIZADORA.....	94
XXXIV.	PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	96
XXXV.	INFORMAÇÕES PERIÓDICAS	97
XXXVI.	INFORMAÇÕES EVENTUAIS	98
XXXVII.	FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA.....	100
XXXVIII.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	100
XXXIX.	ATOS OU FATOS RELEVANTES	102
XL.	MANUTENÇÃO DE ARQUIVOS.....	103
XLI.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	103
XLII.	DISPOSIÇÕES GERAIS	103
XLIII.	DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO.....	106



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO COBRIGADA A SOCIEDADE HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, n.º 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, endereço eletrônico operacional@canalsecuritizadora.com.br ("Securitizadora" ou "Emissora");

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, endereço eletrônico corporate@vortex.com.br ("Agente Fiduciário");

HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Sen. Salgado Filho, n.º 1718, sala 1510, Ed. Tirol Way Office, Tirol, CEP 59022-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 26.948.840/0001-74, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, endereço eletrônico moises@habitax.com.br; contato@habitax.com.br ("Cedente", "Sociedade", "Devedora" ou "Avalista 6");

E, ainda, na qualidade de avalistas e solidariamente obrigados por todas as obrigações da Emissora e da Devedora sob este Termo de Securitização;

HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Sen. Salgado Filho, n.º 1718, sala 1510, Ed. Tirol Way Office, Tirol, CEP 59022-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.697.058/0001-90, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, endereço eletrônico moises@habitax.com.br; contato@habitax.com.br ("Avalista 1");

ED INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, na Rua Alexandre Câmara, n.º 1857, Caixa Postal n.º 34, Capim Macio, CEP 59082-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.320.696/0001-07, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, endereço eletrônico esau@bauten.cc; darius@habitax.com.br ("Avalista 2");

CANDICE VALERIA CORREIA SOUSA, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, portadora da cédula de identidade n.º 01674769998, expedida pelo DETRAN/RN, inscrita no CPF/ME sob o n.º 837.500.964-49, residente de domiciliada na Alameda dos Bosques, Poeta, n.º 750, LT 26, Parque do Jiqui, na cidade de Parnamirim, estado do Rio Grande do Norte, CEP 59153-170, endereço eletrônico candice@habitax.com.br ("Avalista 3");



DARIUS ALAMOUTI, britânico, solteiro, empresário, portador do RNE n.º V730530-Q, inscrito no CPF/ME sob o n.º 017.211.464-07, domiciliado na Rua Alexandre Câmara, n.º 1857, Caixa Postal n.º 34, Capim Macio, na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, CEP 59082-200, endereço eletrônico darius@kactushub.com ("Avalista 4"); e

ESAU BARBOSA MAGALHÃES NETO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, portador da cédula de identidade n.º 1.400.335, SSP/RN, inscrito no CPF sob o n.º 031.596.084-17, com endereço profissional na cidade de Natal/RN a Rua Trairi, n.º 722, Sala 01, Petrópolis, CEP 59020-150, endereço eletrônico esau@bauten.cc ("Avalista 5" sendo que a Avalista 1, a Avalista 2, a Avalista 3, o Avalista 4, o Avalista 5 e o Avalista 6 serão doravante referidos individualmente como "Avalista" e, em conjunto, "Avalistas", sendo, ainda, que Emissora, a Devedora, o Agente Fiduciário e os Avalistas serão doravante referidos em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte");

RESOLVEM as Partes celebrar o presente TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO COOBIGADA A SOCIEDADE HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA. ("Termo" ou "Termo de Securitização") para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme termos definidos abaixo, e a correspondente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com o artigo 17 e seguintes da Medida Provisória 1.103, com a Resolução CVM 60 e a Instrução CVM 476, e com as seguintes cláusulas e condições:

I. IDENTIFICAÇÃO DOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO

1.1. Número da Emissão; Classe; Série. Esta emissão corresponde à **6ª (SEXTA)** emissão da Emissora, de única classe e série ("Emissão").

1.2. Valor Total da Emissão. A Emissão terá o valor total de **R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais)** ("Valor Total da Emissão").

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

1.4. Data de Emissão. A Emissão é realizada na data de 26 de julho de 2022 ("Data de Emissão").

1.5. Operação Estruturada. Este Termo de Securitização é celebrado no âmbito de uma operação estruturada de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários cujo lastro de Direitos Creditórios deriva do empreendimento **YBY NATUREZA CONDOMÍNIO RESERVA**, havendo sua coligação contratual com as Escrituras de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, a CCB, o Termo de Promessa de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Distribuição celebrados igualmente nesta data, devendo a leitura, análise, interpretação e aplicação das regras e disposições do presente instrumento ser realizada sempre e obrigatoriamente em conjunto com os demais Documentos da Emissão.

II. IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO



2.1. Imóveis Vinculados à Origem dos Direitos Creditórios da Emissão. Os Créditos Imobiliários da CCB e do Contrato de Cessão, que lastreiam a CCI objeto deste Termo de Securitização, são garantidos pelos Direitos Creditórios decorrentes do seguinte ("Empreendimento"):

(i) Imóvel caracterizado por um terreno com área de 450.126,03m² de superfície, localizado na Avenida Ásia, lado par, na zona de expansão do município de Parnamirim, no estado do Rio Grande do Norte, registrado no 1º Ofício de Notas – Registro de Imóveis da Cidade de Parnamirim, estado do Rio de Janeiro, conforme matrícula número 79961 e cadastro imobiliário da Prefeitura de Parnamirim/RN n.º 1.2266.001.01.9999.0000.5, no qual é desenvolvido o empreendimento YBY NATUREZA CONDOMÍNIO RESERVA, sob o regime de loteamento na forma da Lei n.º 6.766/79.

III. CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características dos CRI. Com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Emissora emite este CRI em série(s) única, que integra(m) a Emissão e terá(ão) as seguintes características ("CRI"):

CARACTERÍSTICAS DOS CRI – 6ª EMISSÃO	
<u>Número da Série:</u>	Série única.
<u>Quantidade:</u>	27.000 Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil real) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários, na data da emissão.
<u>Valor Nominal Total:</u>	R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	26 de julho de 2022.
<u>Data de Vencimento:</u>	20/12/2031.



<u>Carência:</u>	Não haverá carência.
<u>Prazo:</u>	3.404 dias corridos a contar da Data de Emissão.
<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI serão corrigidos monetariamente pela variação do IPCA.
<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	13,30% (treze inteiros e trinta centésimos percentuais) ao ano.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	20/09/2022.
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de Amortização mensal, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	20/09/2022.
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
<u>Garantias:</u>	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Aval e Fiança outorgados pelos Garantidores de forma solidária, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, na forma da Seção XXV deste Termo de Securitização.



<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta Restrita listados no Anexo I deste Termo de Securitização.
<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.
<u>Recompra Facultativa Voluntária:</u>	As hipóteses de Recompra Facultativa Voluntária estão listadas na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>Prêmio de Recompra</u>	Caso ocorra a Recompra Facultativa Voluntária, a Devedora poderá ter que pagar o Prêmio de Recompra previsto na cláusula 15.2 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória Automática:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Automática estão listadas na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Não-Automática estão listadas na cláusula 17.1 deste Termo de Securitização.
<u>Recompra Facultativa Parcial:</u>	As hipóteses de Recompra Facultativa Parcial estão listadas na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Multa Indenizatória:</u>	As hipóteses de aplicação da Multa Indenizatória estão listadas na cláusula 20.1 deste Termo de Securitização.
<u>Nível de Subordinação:</u>	Não aplicável.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.

3.2. Investidores. A titularidade dos CRI pelos investidores será comprovada pelo extrato expedido pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 em nome dos Investidores, caso

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.



este título esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato emitido pelo Escriturador, caso o título não esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("Investidores").

3.3. Depósito. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

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

3.5. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes aos valores devidos aos Investidores previstos neste Termo de Securitização serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não esteja(m) custodiados na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, os pagamentos serão realizados diretamente pela Emissora.

3.6. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão integralmente destinados conforme as finalidades previstas nos Documentos da Emissão, para o desenvolvimento do mercado imobiliário, inclusive por meio da destinação de recursos para o reembolso de despesas imobiliárias vinculadas e atinentes, direta e indiretamente, ao Empreendimento, incorridas e desembolsadas pela Devedora em prazo igual ou inferior a 23 (vinte e três) meses de antecedência à data de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da CCB, a qual, para os fins da regulamentação da CVM, é replicada no ANEXO IX este instrumento ("Destinação de Recursos").

3.6.1. Exceto pelo constante no ANEXO IX, não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários representam direitos creditórios imobiliários por origem pois decorrem de contratos de compra e venda de imóveis, regidos nos termos da Resolução CVM nº 60/21, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

3.7. Classificação de Risco. Os CRI emitidos por meio desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de rating, conforme faculdade estabelecida no Artigo 33, § 11 da Resolução CVM 60. As informações prestadas neste Termo de Securitização devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento pelo Agente Fiduciário.

IV. REGIME FIDUCIÁRIO

4.1. Regime Fiduciário. A Emissora declara neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que instituiu o Regime Fiduciário sobre o Direitos Creditórios desta Emissão (representados



pela CCI), as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, mediante a constituição de Patrimônio Separado, na forma do Artigo 24 da Medida Provisória 1.103 ("Patrimônio Separado"), segregando-os do patrimônio comum da Emissora, mediante o regime de afetação, na forma do Artigo 25 da Medida Provisória 1.103, até o pagamento integral dos CRI ("Regime Fiduciário").

4.2. Registro do Regime Fiduciário. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 junto ao custodiante para fins de instituição do regime fiduciário de que trata o artigo 25 da MP 1.103.

4.3. Segregação. Os Direitos Creditórios objeto do regime fiduciário: (i) constituem Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a ele afetados e às obrigações do Patrimônio Separado estipuladas na Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021; tudo na forma do Artigo 26 da Medida Provisória 1.103.

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

4.5. Quitação do Regime Fiduciário. Quando satisfeitos os créditos dos Investidores em decorrência dos CRI e extinto o Regime Fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, termo de quitação, que servirá para baixa da averbação que tenha instituído o Regime Fiduciário nos registros de imóveis competentes.

V. CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO

5.1. Conta do Patrimônio Separado. Os pagamentos dos Direitos Creditórios e demais obrigações de pagamento dos Adquirentes, Devedora e demais Garantidores previstas nos Documentos da Emissão, no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária serão realizados diretamente na conta corrente de titularidade da Emissora no Itaú Unibanco S.A. (341), agência 3100, conta corrente 41150-7, que estará sob os efeitos do Regime Fiduciário ("Conta do Patrimônio Separado").

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



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

VI. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Valor dos Créditos Imobiliários. Os créditos imobiliários vinculados à Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal total de **R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais)**, conforme listados no **ANEXO III** ("Créditos Imobiliários").

6.2. Características dos Créditos Imobiliários. As características dos Créditos Imobiliários estão listadas no quadro resumo constante do **ANEXO III** deste Termo de Securitização, que incluem: (a) a identificação da Devedora; (b) o valor nominal dos Créditos Imobiliários; e (c) a data de vencimento dos Créditos Imobiliários ou o seu vencimento final; (d) número de identificação; observado que as demais características dos Créditos Imobiliários estão descritas nas Escrituras de Emissão das CCI e na CCB; em atendimento ao disposto na Medida Provisória 1.103 e Artigo 23 da Lei n.º 10.931/2004, sendo dispensada a enunciação das informações já constantes das CCI no presente Termo de Securitização, na forma do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

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

6.4. Correção Monetária. Os Créditos Imobiliários (e, por conseguinte, as CCI) têm seu valor devedor de principal corrigido pelo IPCA, tudo em conformidade com os compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento.

6.5. Cessão dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI, sendo certo que a eventual transferência da CCI será realizada por meio de negociação na B3.

6.6. Pagamento do Valor Principal. Em razão da CCB e do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Devedora o valor total de **R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais)**, na forma dos respectivos instrumentos ("Valor Principal"). O Valor Principal será pago pela Emissora à Devedora nos termos, condições e prazos previstos nos respectivos instrumentos.

6.6.1. Resolução dos Instrumentos que Lastreiam os CRI. A Emissora poderá resolver unilateralmente a CCB e/ou o Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, resolver a cessão dos Direitos Creditórios de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação à Cedente, nos termos do artigo 127 do Código Civil, caso deixe



de ocorrer qualquer das Condições Precedentes previstas na CCB e no Contrato de Cessão.

6.6.2. Devolução do Valor Principal. Caso a Emissora resolva a CCB e/ou o Contrato de Cessão, a Cedente fica obrigada a restituir à Emissora o Valor Principal recebido até a data que ocorrer a resolução do respectivo instrumento, devidamente acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI previstas no presente Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão (“Valor da Devolução”).

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

6.7. Limite de Concentração de Devedores. A presente Oferta Restrita será destinada apenas a Investidores Profissionais que atendam às características de investidores profissionais, na forma do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 3º da Instrução CVM 476, respeitadas as eventuais vedações ao investimento nos CRI ofertados previstas na regulamentação em vigor. Assim, aplica-se à presente Oferta Restrita o disposto no artigo 51, §2º, inciso II da Resolução CVM 60, e não o disposto em seu Suplemento I, no que concerne as regras de limite de concentração de devedores ou coobrigados.

6.7.1. Exceções ao Limite de Concentração. O percentual previsto na cláusula 6.7 pode ser excedido quando o devedor ou coobrigado:

- (i) tenha registro de companhia aberta;
- (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou
- (iii) seja entidade que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão dos CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 1976, e auditadas por auditor independente registrado na CVM.

6.7.2. Equiparação dos Devedores. Para efeito do disposto na cláusula 6.7, equiparam-se aos devedores ou coobrigado o seu acionista controlador, as sociedades por eles direta ou indiretamente controladas, suas coligadas e sociedades sob controle comum.

VII. CONDIÇÕES PRECEDENTES DAS INTEGRALIZAÇÕES

7.1. Condições Precedentes da(s) Integralização(ões). O pagamento das integralizações dos CRI subscritos pelos Investidores será realizado pelo Preço de Integralização e estará condicionado à verificação integral, quando do momento de cada respectiva integralização, conforme o caso, das condições precedentes previstas na CCB e no Contrato de Cessão, conforme listadas a seguir, de acordo com cada respectiva integralização, e que poderão



ser renunciadas pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a seu exclusivo critério (“Condições Precedentes”):

7.1.1. Condições de Subscrição. Quando de cada subscrição dos CRI, as seguintes Condições Precedentes deverão ser verificadas em caráter integral e cumulativo (“Condições Precedentes de Subscrição”):

(i) a formalização de todos os Documentos da Emissão, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações dos sócios ou do conselho de administração necessárias para tanto, incluindo, mas não se limitando, aprovação da Alienação Fiduciária de Quotas, da Cessão Fiduciária, do Contrato de Cessão e da CCB;

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

(iii) apresentação de fluxo de recebíveis, validado pelo Servicer como reflexo da realidade, conforme relatório emitido para este fim, suficiente para que o Valor Principal, após descontadas as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e realizadas as retenções obrigatórias para fazer frente ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesas;

(iv) o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Termo de Promessa de Cessão da CCB e do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, observado que qualquer liberação do Valor Principal à Cedente somente ocorrerá após comprovado o efetivo registro de tais instrumentos perante os cartórios competentes, exceto quanto à primeira subscrição e liberação, exclusivamente, em que poderá ser feita com o protocolo de registro de tais documentos no cartório de Parnamirim/RN, sendo certo que o efetivo registro deverá apresentado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da primeira subscrição;

(v) a comprovação da liberação dos imóveis Alienados Fiduciariamente no âmbito das CCBs SPS, correspondentes aos Créditos Imobiliários, que representarão a emissão das CCI;

(vi) o registro perante a junta comercial competente dos atos societários de todas as partes que sejam necessários para aprovar a celebração dos Documentos da Emissão, observado que qualquer liberação do Valor Principal à Cedente somente ocorrerá após comprovado o efetivo registro de tais instrumentos perante as juntas comerciais competentes;

(vii) o registro perante a junta comercial competente do contrato social da Cedente, refletindo adequadamente a constituição do Gravame da Alienação Fiduciária de Quotas, observado que qualquer liberação do Valor Principal à Cedente somente ocorrerá após comprovado o efetivo registro de tais instrumentos perante as juntas comerciais competentes;



- (viii) cumprimento, por parte da Cedente e dos demais Garantidores nos Documentos da Emissão, de todas as suas respectivas obrigações;
- (ix) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei Federal n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013 e o Decreto Lei 2.848, de 7 de dezembro de 1940, pela Emissora, pela Cedente, pelos demais Garantidores ou qualquer de suas respectivas Afiliadas, ou demais pessoas e entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (x) cumprimento, se aplicável, em todos os aspectos materiais, pela Emissora, pela Cedente e pelos demais Garantidores, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, conforme o caso;
- (xi) não ocorrência, até a data de cumprimento das demais Condições Precedentes, de mudanças legais, regulatórias, tributárias ou de força maior/caso fortuito que afetem ou prejudiquem as características dos Créditos Imobiliários e/ou dos títulos e valores mobiliários que lastreiem os CRI, tampouco de qualquer das Garantias;
- (xii) recebimento de relatório de conclusão da auditoria jurídica restrita relativamente à Cedente, aos demais Garantidores e ao Empreendimento em termos satisfatórios à Emissora;
- (xiii) recebimento, na data de liquidação da Oferta Restrita, pela Emissora e pelo Coordenador Líder da Oferta Restrita, de parecer jurídico elaborado pelo assessor legal da Operação de Securitização em condições satisfatórias à Emissora e ao Coordenador Líder, atestando, dentre outros, a validade, existência, eficácia e exequibilidade dos Documentos da Emissão;
- (xiv) não verificação de nenhum evento de Amortização Extraordinária Compulsória, Recompra Facultativa Voluntária, Recompra Compulsória Automática, Recompra Facultativa Parcial, Recompra Compulsória Não-Automática ou Eventos de Multa Indenizatória, conforme definidos neste Termo de Securitização;
- (xv) não verificação de nenhum dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, conforme este Termo de Securitização;
- (xvi) cumprimento, pela Emissora e pela Cedente, de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias exigíveis até cada data de liquidação dos CRI;



(xvii) registro do Termo de Securitização junto à Custodiante das CCI, com a instituição de Regime Fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários, os Direitos Creditórios e as demais Garantias, conforme este Termo de Securitização;

(xviii) depósito dos CRI na B3 para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;

(xix) não ocorrência, até a respectiva Data de Liquidação dos CRI, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Emissora, da Cedente ou dos demais Garantidores, que afete ou possa afetar a realização da Oferta Restrita, ou o cumprimento de qualquer de suas obrigações sob os Documentos da Emissão;

(xx) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Cedente e/ou da Emissora e/ou de qualquer dos demais Garantidores; (b) pedido de autofalência da Cedente e/ou da Emissora e/ou de qualquer dos demais Garantidores; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Cedente e/ou da Emissora e/ou de qualquer dos demais Garantidores não devidamente elidido; (d) propositura, pela Cedente e/ou pela Emissora e/ou por qualquer dos demais Garantidores, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Cedente e/ou pela Emissora e/ou por qualquer dos demais Garantidores em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxi) não ocorrência de Efeito Adverso Relevante;

(xxii) cumprimento pela Cedente e pela Emissora de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 476, bem como das normas relativas ao período de silêncio previstas na Instrução CVM 400;

(xxiii) recebimento, pelo Coordenador Líder, até a data de primeira liquidação da Oferta Restrita, de declaração de veracidade da Emissora e da Cedente de que todas as respectivas declarações feitas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta Restrita;

(xxiv) recebimento do relatório de auditoria financeira que comprova a veracidade do fluxo financeiro dos Direitos Creditórios pela Emissora;

(xxv) recolhimento pela Emissora das taxas e eventuais tributos incidentes sobre o registro dos CRI perante a B3 utilizando os recursos do Patrimônio Separado.

7.1.2. Condições Precedentes da Primeira Integralização. A primeira integralização dos CRI somente será realizada se cumpridas as seguintes condições precedentes, em caráter integral e cumulativo (“Condições Precedentes – Primeira Integralização”):



- (i) a confirmação e verificação de que todas as Condições Precedentes de Subscrição se mantêm válidas e eficazes, em sua integralidade;
- (ii) ratificação pela Cedente e pela Emissora, na data de liquidação de cada tranche de integralização da Oferta Restrita, de que todas as declarações prestadas pela Cedente nos demais Documentos da Emissão, e de que todas as declarações prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão, permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, conforme declaração de veracidade que integra o **ANEXO IV** deste Termo de Securitização;
- (iii) recebimento, pela Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de documento(s) comprobatório(s) da devida liberação de todas as unidades imobiliárias do Empreendimento já comercializadas ao tempo da respectiva liberação de recursos do Valor Principal, as quais são as unidades imobiliárias cuja venda ou promessa de venda origina os Direitos Creditórios cedidos como Garantia da Operação de Securitização, de quaisquer Gravames;
- (iv) o recebimento, pela Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, do relatório de auditoria jurídica emitido pelo assessor legal, indicando as unidades imobiliárias do Empreendimento que foram alienadas fiduciariamente no âmbito das CCBs SPS; e
- (v) confirmação pela Emissora de que as Razões de Garantia e Índices de Referência estão integralmente adimplentes e sendo cumpridas pela Cedente no momento de cada liberação de recursos, na forma deste Termo de Securitização, conforme procedimento descrito nas cláusulas 9.5 a 9.7 abaixo, e observado o disposto na cláusula 7.1.4 abaixo.

7.1.3. Condições Precedentes para as Integralizações Subsequentes. As demais integralizações após a primeira somente serão realizadas se cumpridas as seguintes condições precedentes, em caráter integral e cumulativo, conforme verificado pela Emissora ("Condições Precedentes – Integralizações Subsequentes"):

- (i) a confirmação e verificação de que todas as Condições Precedentes de Subscrição e todas as Condições Precedentes – Primeira Integralização se mantêm válidas e eficazes, em sua integralidade; e
- (ii) a comprovação da liberação dos imóveis Alienados Fiduciariamente no âmbito das CCBs SPS, correspondentes aos Direitos Creditórios, que serão objeto da Cessão Fiduciária em garantia da Operação de Securitização.

7.1.4. Para fins de esclarecimento, toda e qualquer liberação de recursos na forma deste Termo de Securitização será condicionada à verificação do cumprimento das Razões de Garantia e Índices de Referência e será limitada ao valor proporcional do Valor Principal ainda não liberado vezes as Razões de Garantia e Índices de Referência.



7.2. Integralizações Parciais. Os Investidores integralizam os CRI subscritos parcialmente, sempre em moeda corrente nacional, em valores proporcionais e condizentes com o cumprimento das Condições Precedentes, incluindo, sem limitação, as Razões de Garantia e Índices de Referência, sendo certo que os Investidores não terão a obrigação de integralizar qualquer CRI quando as Razões de Garantia e Índices de Referência não estiverem sendo integralmente cumpridas, na forma deste Termo de Securitização, observada ainda a cláusula 7.1.4 e o Compromisso de Subscrição, Integralização e Outras Avenças. As integralizações após a primeira terão o valor mínimo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

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

VIII. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

8.1. Depósito na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 e realizada com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 2º da Instrução CVM 476 e conforme os termos e condições constantes do Contrato de Distribuição. Adicionalmente, os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

8.2. Distribuição. A distribuição dos CRI será realizada por meio da realização de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em regime de distribuição de melhores esforços (“Oferta Restrita”), nos termos da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM 60.

8.3. Registro na CVM. Em conformidade com o Artigo 6º da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM.

8.4. Registro na ANBIMA. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, Parágrafo Único, do Código ANBIMA exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

8.5. Realização da Oferta. A Oferta Restrita será realizada diretamente pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 60, e será destinada apenas a Investidores Profissionais que atendam às características de investidores profissionais, na forma do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 3º da Instrução CVM 476, respeitadas as eventuais vedações ao investimento nos CRI ofertados previstas na regulamentação em vigor.



8.6. Limite de Esforços de Distribuição. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

8.7. Distribuição Parcial. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, e o encerramento da distribuição dos CRI, caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo indicado no Contrato de Distribuição.

8.8. Prazo de Distribuição da Oferta. Decorridos 6 (seis) meses do início da oferta com esforços restritos (“Prazo de Colocação”), e tendo ocorrido a Colocação Mínima, é facultado à Emissora solicitar ao Coordenador Líder a continuação da distribuição, que deverá realizar, para tanto, a comunicação devida nos termos do §2º do Artigo 8º da Instrução CVM 476.

8.9. Condicionamento de Adesão. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI, e nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja a distribuição: (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta Restrita; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

8.9.1. No caso da cláusula 8.9 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

8.10. Cancelamento do Saldo dos CRI. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o preço de integralização dos CRI, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, através de resgate antecipado total dos CRI e/ou mediante crédito em conta corrente com os recursos advindos da conta de titularidade da Emissora (conforme adiante especificado) para a conta corrente de titularidade de cada um dos Investidores, o que se operará com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão.

8.10.1. A Emissora também procederá para a devolução às Cedentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio de retrocessão das CCI às Cedentes, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, utilizando-se uma dentre as seguintes hipóteses:

(i) por meio da transferência de titularidade das CCIs, da Emissora para as Cedentes que a elas deram origem, junto ao Custodiante e à B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, caso as Cedentes optem por manter os custos de escrituração eletrônica e custódia das CCIs junto ao Custodiante e junto à B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3; ou

(ii) por meio da retirada das CCIs do ambiente escritural e de Custódia, seja via cancelamentos das CCIs, baixas ou pelo mecanismo permitido pela legislação em



vigor à época de tal evento, de acordo com a operacionalização permitida pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, com a celebração de instrumento particular de retrocessão para as Cedentes ou outro instrumento válido com iguais efeitos jurídicos, contábeis e fiscais.

8.10.2. Nestas hipóteses indicadas no caput, itens (i) e (ii) acima, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação de Securitização ao status quo ante, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do preço de integralização dos CRI aos Investidores, na forma indicada no caput desta cláusula 8.10 Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério da Emissora, por meio do Coordenador Líder, a colocação dos CRI remanescentes

8.11. Documentos a Serem Apresentados. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer declaração por escrito atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; (iii) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados; e (iv) o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao seu perfil do risco.

8.12. Declaração de Investidor Profissional. Os Investidores Profissionais deverão fornecer por escrito declaração atestando sua condição de investidor profissional, na forma do Contrato de Distribuição.

8.13. Comunicado de Início da Oferta. Em conformidade com o Artigo 7-A da Instrução CVM 476, caberá ao Coordenador Líder informar à CVM sobre o início da Oferta Restrita, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da primeira procura a potenciais Investidores. A informação deverá 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.

8.14. Encerramento da Oferta. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou, a exclusivo critério da Emissora, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da distribuição dos CRI, prorrogáveis por mais 180 (cento e oitenta) dias até o total de 720 (setecentos e vinte) dias, o que ocorrer primeiro, na forma da Instrução CVM 476.

8.15. Comunicado de Encerramento da Oferta. 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 5 (cinco) dias corridos 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.

8.15.1. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de seu início, em conformidade com o parágrafo 2º do Artigo 8º da Instrução CVM 476, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação



prevista na cláusula 8.15 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o encerramento da Oferta Restrita.

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

8.17. Restrição para Negociação em Mercado Secundário. Os CRI objeto da presente Oferta Restrita somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476. Após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados por Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a menos que a Emissora apresente prospecto, na forma do Artigo 15 da Instrução CVM 476 e obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei n.º 6.385 e da regulamentação aplicável.

8.18. Restrições de Negociação para o Público em Geral. A emissão de CRI destinada ao público em geral somente é admitida para CRI lastreados em créditos sobre os quais tenha sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 24 da Medida Provisória 1.103, originados:

(i) de imóveis com "habite-se", ou documento equivalente, concedido pelo órgão administrativo competente; ou

(ii) da aquisição ou da promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto nos arts. 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

8.18.1. Caso os créditos sejam considerados imobiliários pela sua destinação, a Superintendência de Supervisão de Securitização da Comissão de Valores Mobiliários ("SSE/CVM") poderá dispensar o cumprimento dos requisitos dispostos na cláusula 8.18, desde que a Operação de Securitização conte com as seguintes características:

(i) o lastro dos CRI seja constituído por créditos imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro;

(ii) o emissor dos ativos que constituem o lastro dos CRI seja companhia aberta atuante no setor imobiliário, nos termos de seu estatuto social;

(iii) seja instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI;



(iv) o agente fiduciário fique responsável por verificar a destinação dos recursos captados a imóveis, de modo a configurar o vínculo previsto no Artigo 21, XII da Medida Provisória 1.103; e

(v) nos documentos da oferta pública de distribuição de CRI esteja previsto que os recursos captados serão efetivamente destinados a imóveis até a liquidação dos CRI.

IX. RAZÕES DE GARANTIA; ÍNDICES DE REFERÊNCIA; RECOMPOSIÇÃO

9.1. Razão de Garantia Geral. Mensalmente, a partir da presente data até a integral liquidação dos CRI, emitidos com lastro nas CCIs, a Emissora se obriga a assegurar que a razão entre (i) os recursos financeiros oriundos dos Direitos Creditórios (excluídos para fins deste cálculo eventuais Direitos Creditórios inadimplidos ou em atraso, conforme definido na cláusula 9.7) arrecadados na Conta do Patrimônio Separado entre o 1º (primeiro) e o último dia do mês anterior ("Mês de Apuração"), e a (ii) parcela vincenda de todos os CRI imediatamente posterior corresponda a, no mínimo, **124% (cento e vinte e quatro por cento)** ("Razão de Garantia Geral").

9.2. Razão de Garantia da Parcela Corrente. A partir da presente data até a integral liquidação dos CRI, a Emissora se obriga a assegurar que a razão entre o somatório dos recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado oriundo dos Direitos Creditórios (excluídos para fins deste cálculo eventuais Direitos Creditórios inadimplidos ou em atraso, conforme definido na cláusula 9.7, e os recursos decorrentes de pré-pagamentos pelos Adquirentes) no mês corrente depositados na Conta do Patrimônio Separado, divididos pelo valor da parcela dos CRI do mês em referência, incluindo principal, Remuneração dos CRI, Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e demais encargos, seja superior a **124% (cento e vinte e quatro por cento)**, a ser a ser verificado: (i) mensalmente na Data de Apuração; e (ii) sempre que houver liberação de recursos à Cedente em decorrência da CCB ou do Contrato de Cessão ("Razão de Garantia da Parcela Corrente").

9.3. Índice Máximo de Inadimplência. A partir da presente data até a integral liquidação dos CRI, a Emissora se obriga a assegurar que a inadimplência líquida (isto é, total) dos Direitos Creditórios (excluídos para fins deste cálculo eventuais Direitos Creditórios inadimplidos ou em atraso, conforme definido na cláusula 9.7) não atinja patamar superior a **20% (vinte por cento)** do valor total dos Direitos Creditórios por prazo igual ou superior à 60 (sessenta) dias consecutivos, desde que não afete as demais Razões de Garantias e Índices de Referência ("Índice Máximo de Inadimplência"), a ser apurado em cada Data de Apuração conforme relatório gerencial apurado pela Emissora com base nas informações fornecidas pela Cedente, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

9.4. Índice Mínimo de Direitos Creditórios. A partir da presente data até a integral liquidação dos CRI, a Emissora se obriga a assegurar que a razão entre o saldo devedor dos Direitos Creditórios (excluídos para fins deste cálculo eventuais Direitos Creditórios inadimplidos ou em atraso), descontados a valor presente pela Taxa da Cessão, divididos pelo saldo devedor dos CRI, não seja inferior a **124% (cento e vinte e quatro por cento)** ("Índice Mínimo de Direitos Creditórios", sendo que a Razão de Garantia Geral, a Razão de Garantia da Parcela Corrente, o Índice Máximo de Inadimplência e o Índice Mínimo



de Direitos Creditórios serão doravante referidas em conjunto como "Razões de Garantia e Índices de Referência"), a ser verificado: (a) mensalmente em cada Data de Apuração; e (b) em todas datas em que houver liberação de recursos financeiros à Cedente em decorrência da CCB ou do Contrato de Cessão.

9.5. Procedimento de Apuração das Razões de Garantia e Índices de Referência. Durante todo o prazo de vigência dos CRI até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora realizará a apuração dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado para fins de verificação das Razões de Garantia e Índices de Referência até o dia 10 (dez) de cada mês ("Data de Apuração"), com base nas informações dos Direitos Creditórios que forem disponibilizados pelo Servicer (CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.761.956/0001-83), no Relatório de Desempenho Mensal, e/ou pela Cedente.

9.5.1. Relatório de Desempenho. Até o dia 5º (quinto) Dia Útil a Servicer apresentará à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, relatório mensal contemplando a conciliação dos Direitos Creditórios no Mês de Apuração ("Relatório de Desempenho Mensal").

9.6. Cálculo das Razões de Garantia. Para fins de cálculo da Razão de Garantia Geral, da Razão de Garantia da Parcela Recorrente e/ou das Razões de Garantia e Índices de Referência, o valor atribuído aos Direitos Creditórios que constituírem créditos futuros, isto é, decorrentes de unidades imobiliárias do Empreendimento em estoque ao tempo de cada respectiva data de apuração, terão um deságio de 30% (trinta por cento) do seu respectivo valor esperado de venda.

9.7. Critério de Elegibilidade dos Direitos Creditórios. Para fins de apuração das Razões de Garantia e Índices de Referência, deverão ser desconsiderados no cálculo do saldo devedor dos Direitos Creditórios os compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento: (i) assinados há menos de 60 (sessenta) dias; e (ii) aquele cujo Devedor esteja com parcela em aberto igual ou superior a 60 (sessenta) dias da data de seu vencimento.

9.8. Interpretação e Aplicação das Razões de Garantia. Em observância à cláusula 1.5, as Razões de Garantia e Índices de Referência deverão sempre ser interpretados e aplicados considerando a congruência dos Documentos da Emissão e da Operação de Securitização em si, incluindo, sem limitação, os valores desembolsados e as Garantias.

X. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO

10.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, sobre uma base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), calculado da seguinte forma:



$$VN_a = VNU \times C$$

Onde:

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

VNU = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, na última data de incorporação da Remuneração dos CRI (se houver), ou na última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA. Caso a variação mensal do IPCA seja negativa, será atribuído o valor 1 ao C. O fator será calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização.

Exemplo: se a data do evento for no dia 18 de setembro de 2022, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2022.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês "k".

dcp = Número de dias corridos, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço.

dct = Número de dias corridos, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, contidos entre a última e a próxima data de aniversário. Excepcionalmente no primeiro período de atualização, será atribuído 31 (trinta e um) dias corridos ao dct.

$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$ = calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Para efeitos de cálculos, a Data de Aniversário será o dia 20 de cada mês ("Data de Aniversário").



10.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA após a data de subscrição e integralização dos CRI superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação aos CRI, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, deverá ser convocada a Assembleia Especial de Investidores, para que estes deliberem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Atualização Monetária que será aplicada aos CRI. Caso não haja acordo entre a Emissora e os Investidores representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido abaixo), reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou, ainda, na data de vencimento final dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo respectivo Valor Nominal Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação aos CRI a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator "C" a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

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

$$J = VN_a \times (F_j - 1); \text{ onde } F_j = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{dct}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

Onde:

J: Valor unitário dos juros acumulados correspondentes à Remuneração dos CRI na data de pagamento ou data de atualização. Valor em reais, calculado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento.

VNa: Conforme cláusula 10.1 acima.

Fj: Fator de juros fixos calculado com 4 (quatro) casas decimais, com arredondamento.

I: Taxa de juros da Remuneração dos CRI, conforme taxa de juros estipuladas constante da **Seção III** deste Termo de Securitização.



dct: Para o primeiro período, $dct = 31$ (trinta e um).

Para os demais períodos, número total de dias corridos existentes entre a Data de Pagamento dos CRI anterior e a próxima Data de Pagamento dos CRI.

Dcp: Número de dias corridos entre a data da primeira Integralização ou a última Data de Vencimento, conforme aplicável, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.

10.3. Data de Pagamento da Remuneração. A Remuneração dos CRI deverão ser pagas de acordo com o **ANEXO II** ("Data de Pagamento" ou "Data de Pagamento da Remuneração e Atualização Monetária").

10.4. Prorrogação de Prazo da Data de Pagamento. Caso uma Data de Pagamento coincida com dia que não seja um Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

XI. AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

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

11.2. Cálculo da Amortização. Observado o disposto na cláusula 11.1 acima, o cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_n = [VN_n \times Ta_n]$$

Onde:

AM_n : Valor unitário da n-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_n : Conforme cláusula 10.1 acima.

Ta_n n-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do **ANEXO II** deste Termo de Securitização.

11.3. Prorrogação de Prazo de Amortização. Caso uma data de pagamento de parcela da Amortização coincida com dia que não seja um Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

XII. ENCARGOS MORATÓRIOS

12.1. Impontualidade no Pagamento. Em caso de atraso da Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Investidores prevista neste Termo de Securitização, os valores vencidos não pagos serão devidamente acrescidos: (i) de multa convencional, irredutível e



não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ("Encargos Moratórios").

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

XIII. ORDEM DE PAGAMENTOS

13.1. Ordem de Pagamentos. Os recursos financeiros depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser obrigatoriamente aplicados, de forma irrevogável e irretroatável, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item constante da ordem prevista abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) Pagamento da Remuneração dos CRI em atraso e Amortização dos CRI em atraso, se houver;
- (iii) Pagamento da Remuneração dos CRI;
- (iv) Pagamento da Amortização Programada dos CRI;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva, se e quando necessário;
- (vi) Recomposição do Fundo de Despesas, se e quando necessário;
- (vii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, observado que (a) caso que as Razões de Garantia e Índices de Referência excedam 124% (cento e vinte e quatro por cento), liberação à Cedente do correspondente a 4% (quatro por cento) dos Direitos Creditórios efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado no respectivo Mês de Apuração, ou (b) caso as Razões de Garantia e Índices de Referência fiquem entre 120% (cento e vinte por cento) e 124% (cento e vinte e quatro por cento) em um determinado Mês de Apuração, a liberação à Cedente será do valor percentual que exceder 120% (cento e vinte por cento) dos Direitos Creditórios efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado no respectivo Mês de Apuração; sendo certo que desde que a hipótese "b" não ocorra em mais de um Mês de Apuração seguido, não será considerado Amortização Extraordinária Compulsória;
- (viii) Liberação de eventual excedente à Cedente na Conta da Devedora, após cumpridas todas as obrigações da Devedora.



13.2. Complementação de Valores pela Cedente e/ou demais Garantidores. Caso em determinada Data de Verificação não haja na Conta do Patrimônio Separado recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios suficientes para o pagamento integral da parcela vincenda, a Emissora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas para o pagamento integral dos valores devidos, devendo ser respeitada a Ordem de Pagamentos. Caso não haja recursos suficientes no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas, a Cedente e/ou os demais Garantidores, na qualidade de Garantidores, deverão aportar o montante necessário na Conta do Patrimônio Separado em até 3 (três) Dias Úteis da notificação que lhe for enviada pela Emissora nesse sentido.

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

13.4. Pagamentos por Conta e Ordem. A Cedente e os demais Garantidores declaram neste ato, individual e expressamente, concordar e autorizar a Securitizadora a realizar quaisquer pagamentos previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão por conta e ordem da Cedente, com recursos da Conta do Patrimônio Separado. Adicionalmente, a Cedente e os demais Garantidores declaram neste ato, individualmente, estarem cientes e concordar que, por conta da autorização ora concedida à Securitizadora, o valor que poderia ser liberado à Cedente após o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Emissão pode ser retido e/ou reduzido.

XIV. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA

14.1. Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá obrigatoriamente amortizar extraordinariamente de forma parcial, ou resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, conforme o caso, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas seguintes hipóteses ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

(i) Antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios que garantem a CCB e/ou lastreiam as CCI, conforme o caso, total ou parcialmente, pelos Adquirentes ("Amortização Compulsória por Antecipação do Fluxo de Pagamentos");

(ii) Caso seja verificado pela Emissora nas Datas de Apuração que os Direitos Creditórios (objeto da Cessão Fiduciária que garante a CCB e lastreiam a CCI) somados não são suficientes para cumprir com qualquer das Razões de Garantia e Índices de Referência estipuladas neste Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária por Razões de Garantia e Índices de Referência"); e

(iii) Caso sobejem recursos financeiros na Conta do Patrimônio Separado em virtude dos Créditos Imobiliários, esses recursos deverão ser integralmente utilizados, até o limite de **140% (cento e quarenta por cento)**, na amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ("Amortização");



Compulsória por Cash Sweep”), observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

14.2. Valor da Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória pelo: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado até a data da efetiva amortização; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da amortização total ou parcialmente, conforme o caso, sem a necessidade de autorização dos Investidores (“Valor da Amortização Extraordinária Compulsória”).

14.3. Amortização sob Supervisão do Agente Fiduciário. A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário.

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

14.5. Discriminação dos Valores dos Pré-Pagamentos. Em qualquer das hipóteses de pré-pagamento pelos Adquirentes, os valores pagos a título de pré-pagamento deverão ser identificados e destacados pela Emitente dos demais Créditos Imobiliários para fins das apurações acima, sendo certo que não se confundirão com quaisquer dos valores retidos e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado que estiverem ali depositados em razão das demais disposições previstas nos Documentos da Emissão.

14.6. Complementação. Caso não haja recursos financeiros suficientes na Conta do Patrimônio Separado, a Devedora e/ou os demais Garantidores, na qualidade de Garantidores, se obrigam a complementar eventual valor correspondente à diferença a menor que impacte o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração dos CRI e demais obrigações de pagamento previstas neste Termo de Securitização, na CCB e no Contrato de Cessão em razão de eventuais abatimentos, renegociações, aumento do prazo de pagamento (de principal e de eventuais encargos) concedidos aos Adquirentes pela Cedente.

14.7. Procedimentos de Amortização Extraordinária. Caso qualquer dos eventos previstos nesta **Seção VIII** ocorra, a Devedora deverá realizar o pagamento dos valores devidos à Emissora na forma estipulada na CCB e no Contrato de Cessão, mediante depósito ou transferência bancária integral dos valores devidos para a Conta do Patrimônio Separado. A B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o evento.

XV. RECOMPRA FACULTATIVA VOLUNTÁRIA; PRÊMIO DE RECOMPRA



15.1. Recompra Facultativa Voluntária. A Cedente poderá efetuar a recompra facultativa total ou parcial dos Direitos Creditórios dados em garantia do pagamento da CCB e do Contrato de Cessão que lastreiam as CCIs, mediante comunicação prévia à Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do pagamento da recompra dos Direitos Creditórios, total ou parcialmente ("Recompra Facultativa Voluntária"), devendo a Cedente pagar à Emissora proporcionalmente aos CRI objeto da aquisição: (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado na data da efetiva recompra; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; acrescido (iii) do Prêmio de Recompra; acrescido (iv) das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado porventura em aberto até tal momento; acrescido (v) dos eventuais Encargos Moratórios em aberto, se for o caso ("Valor da Recompra Facultativa Voluntária"), na forma estipulada na CCB, no Contrato de Cessão e na cláusula 15.2 abaixo.

15.1.1. Notificação de Recompra Facultativa. A notificação de Recompra Facultativa Voluntária deverá conter: (i) a data da Recompra Facultativa Voluntária; (ii) a especificação de que será uma Recompra Facultativa Voluntária Total ou Recompra Facultativa Voluntária Parcial; (iii) cálculo do valor do Prêmio de Recompra a ser pago, a ser devidamente validado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário; (iv) o valor de Recompra Facultativa Voluntária devido à Emissora, a ser devidamente validado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário; e (v) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Recompra Facultativa Voluntária ("Notificação de Recompra Facultativa Voluntária").

15.2. Prêmio de Recompra. O prêmio de recompra a ser pago pela Cedente à Emissora consistirá em valor devido sobre: (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado correspondente à Recompra Facultativa Voluntária até a data da efetiva recompra; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI incidente sobre tal valor e devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; aplicando-se sobre a soma dos itens "i" e "ii" o percentual de 5% (cinco por cento) ("Prêmio de Recompra").

15.2.1. Recompra Facultativa Voluntária Total. O cálculo do valor do pagamento da Recompra Facultativa Voluntária, quando a recompra for da totalidade dos Direitos Creditórios, será conforme a seguinte fórmula ("Recompra Facultativa Voluntária Total"):

$$VPAT = SD \times (1 + \text{Prêmio de Recompra})$$

Onde:

$VPAT$ = Valor da Recompra Facultativa total;

SD = Saldo devedor dos CRI, composto: (i) pelo Valor Nominal Unitário Atualizado do saldo devedor dos CRI; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; acrescido; acrescido (iii) das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado porventura em aberto até tal momento; acrescido (iv) dos eventuais Encargos Moratórios dos CRI em aberto, se for o caso, até a data do efetivo pagamento;



Prêmio = Conforme consta na cláusula 15.2.

15.2.2. Recompra Facultativa Voluntária Parcial. O cálculo do valor da Recompra Facultativa Voluntária, quando a recompra for de parte dos Direitos Creditórios, será conforme a seguinte fórmula ("Recompra Facultativa Voluntária Parcial"):

$$VPAP = AME \times (1 + \text{Prêmio de Recompra})$$

Onde:

VPAP = Valor da Recompra Facultativa Parcial;

AME = Valor dos Créditos Imobiliários objeto da recompra parcial, acrescido do (i) pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI proporcional aos referidos Créditos Imobiliários; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra proporcional aos referidos Direitos Creditórios; acrescido (iii) das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado porventura em aberto até tal momento; acrescido (iv) dos eventuais Encargos Moratórios dos CRI em aberto, se for o caso; até a data do efetivo pagamento;

Prêmio = Conforme consta na cláusula 15.2.

15.2.3. Novo Saldo Devedor. Para apuração do novo saldo devedor e da nova prestação mensal de Amortização e Remuneração dos CRI após a Recompra Facultativa Voluntária Parcial, será aplicada a fórmula abaixo ("Novo Saldo Devedor"):

$$NSD = SD - AME$$

Onde:

NSD = Valor do Saldo Devedor "após" a realização da Recompra Facultativa Parcial;

SD = Valor do Saldo Devedor "antes" da realização da Recompra Facultativa Parcial;

AME = Valor da Recompra Facultativa Parcial.

15.3. Resgate Antecipado. Caso a Cedente exerça a Recompra Facultativa Voluntária, a Emissora deverá promover a recompra parcial ou resgate total dos CRI (conforme Notificação de Recompra Facultativa Voluntária enviada pela Cedente) pelo: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado até a data da efetiva recompra; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; acrescido (iii) do Prêmio de Recompra correspondente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento pela Cedente do valor correspondente à Recompra Facultativa Voluntária; acrescido (iv) dos eventuais Encargos Moratórios em aberto, se for o caso ("Resgate Antecipado").



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

15.5. Procedimento do Resgate Antecipado na B3. Em caso de Resgate Antecipado, a Emissora deverá comunicar a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a Recompra Facultativa Voluntária e para a realização do Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3, devendo a Emissora cumprir com os procedimentos adotados pela B3 para esse tipo de evento/operação.

15.6. Sub-rogação pela Cedente nos Direitos Creditórios. Uma vez realizada a Recompra Facultativa Voluntária Total ou a Recompra Facultativa Voluntária Parcial, conforme o caso, e devidamente pago integralmente o respectivo valor devido, a Devedora sub-rogar-se-á automaticamente nos direitos da Emissora em relação aos Direitos Creditórios recomprados, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado dos Adquirentes em relação especificamente aos Direitos Creditórios recomprados.

XVI. RECOMPRA COMPULSÓRIA AUTOMÁTICA

16.1. Evento de Recompra Compulsória Automática. A Devedora deverá obrigatoriamente realizar a recompra da totalidade dos Direitos Creditórios de forma automática e compulsória, mediante o pagamento pela Devedora à Emissora do Valor de Recompra dos Direitos Creditórios ("Recompra Compulsória Automática"), acarretando a obrigação subsequente da Emissora realizar a recompra de todos os CRI em Circulação com os recursos recebidos em decorrência do Valor da Recompra, conforme estabelecido na CCB e no Contrato de Cessão, nas hipóteses abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória Automática"):

- (i) caso o depósito da CCI na conta da Emissora junto à B3 não seja realizado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da efetiva integralização dos CRI, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido descumprimento;
- (ii) alienação ou qualquer forma de transferência total ou parcial do Empreendimento a terceiros sem a prévia e expressa aprovação da Emissora, com exceção da venda das unidades imobiliárias em estoque do Empreendimento no curso regular dos negócios;
- (iii) descumprimento pelos sócios da Cedente da obrigação de manter alienadas fiduciariamente as quotas de emissão da Cedente representativas da totalidade do seu capital social, na forma do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iv) descoberta de fraude com relação a qualquer aspecto relevante desta Emissão ou em relação a qualquer dos Documentos da Emissão;



- (v) verificação de falsidade de qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente, pelos demais Garantidores ou pelos sócios da Cedente na CCB e no Contrato de Cessão, nos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias e/ou nos documentos que formalizam a Emissão dos CRI;
- (vi) a decretação de falência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiro e não contestado e/ou elidido no prazo legal, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, liquidação, dissolução, extinção ou procedimento semelhante que envolva de qualquer maneira a Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas;
- (vii) a propositura de ação judicial que objetive a insolvência civil, recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou falência de qualquer dos demais Garantidores, que não seja extinta dentro de até 30 (trinta) dias contados da data da sua respectiva propositura, ou ainda a morte ou dissolução por qualquer forma de qualquer dos demais Garantidores;
- (viii) ocorrência de: (a) cessão de participação societária pelo(s) principal(is) sócio(s) da Cedente de forma a caracterizar alteração do(s) principal(is) sócio(s) na composição do capital social; e/ou; (b) alteração e/ou transferência do Controle, direto ou indireto, da Cedente;
- (ix) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, conferência de bens ao capital ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Cedente, que resulte em alteração de Controle, direto ou indireto, da Cedente;
- (x) a tomada de qualquer nova dívida bancária ou financeira pela Cedente;
- (xi) a existência de qualquer decisão judicial transitada em julgado, não sujeita a recurso, que reconheça a ilegalidade, inexistência ou ineficácia de parte ou de todos os Documentos da Emissão;
- (xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nos Documentos da Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no Artigo 220 da Lei n.º 6.404/76, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) dias, contado do descumprimento, e, em qualquer hipótese, observado os termos das Garantias; ou
- (xiii) caso os Direitos Creditórios deixem de ser pagos na Conta do Patrimônio Separado, por ato praticado deliberadamente pela Cedente e/ou pelos Avalistas.

16.1.1. A Devedora enviará à Emissora, a cada 6 (seis) meses a contar da Data de Emissão, relativamente à Devedora e/ou aos demais Garantidores que sejam pessoa jurídica e física, conforme o caso: (i) relatórios de processos judiciais e administrativos em andamento, bem como certidão de abrangência cível e de falência e recuperação judicial e (ii) documento emitido pela Junta Comercial da



sede da respectiva sociedade que ateste (a) a alteração e a consolidação do contrato ou estatuto social (conforme o caso) vigente quando do envio do respectivo documento, bem como de todos os atos societários celebrados no respectivo período.

16.2. Prazo de Recompra Compulsória Automática. Na hipótese de Recompra Compulsória Automática, a Emissora realizará a Recompra Compulsória Não-Automática dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores pagos pela Cedente à Emissora ("Prazo de Recompra Compulsória Automática").

XVII. RECOMPRA COMPULSÓRIA NÃO AUTOMÁTICA

17.1. Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática. A Devedora deverá obrigatoriamente efetuar a recompra compulsória e imediata da totalidade dos Direitos Creditórios, mediante a realização de pagamento à Emissora do Valor de Recompra dos Direitos Creditórios, caso ocorra qualquer das hipóteses listadas abaixo, e desde que tal recompra seja aprovada pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada para tal finalidade ("Recompra Compulsória Não-Automática"), nos termos da CCB, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, nas hipóteses abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática"):

(i) o descumprimento pela Cedente de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Emissão, incluindo, sem limitação, as Garantias, que não seja sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para o respectivo pagamento;

(ii) o descumprimento de qualquer uma das Razões de Garantia e Índices de Referência previstas neste Termo de Securitização (Razão de Garantia Geral; Razão de Garantia da Parcela Corrente; Índice Máximo de Inadimplência; Índice Mínimo de Direitos Creditórios), a qualquer tempo, podendo esta hipótese de Evento de Recompra Compulsória Não-Automática ser aprovada como alternativa à Amortização Extraordinária por Razões de Garantia e Índices de Referência, a critério exclusivo dos Investidores;

(iii) contratação de qualquer operação que implique na criação de quaisquer ônus, Gravames ou preferências em relação aos dividendos ou quaisquer proventos atribuídos às participações societárias objeto da Alienação Fiduciária de Quotas;

(iv) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse do Empreendimento ou de quaisquer das unidades imobiliárias em razão de ação expropriatória;

(v) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Emissão que não seja sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido inadimplemento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico nos respectivos Documentos da Emissão;



- (vi) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticada de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de assinatura da ata ou contrato social que realizou a alteração;
- (vii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros das obrigações assumidas nos demais Documentos da Emissão pela Devedora;
- (viii) ocorrência de qualquer operação fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, conferência de bens ao capital social ou transformação da Devedora, dos demais Garantidores ou de suas respectivas Afiliadas;
- (ix) caso sejam realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Emissão sem a autorização dos Investidores, exceto pelas alterações prévia e expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Emissão;
- (x) se houver a falta de cumprimento ou o vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Cedente firmada com instituições financeiras ou contratos celebrados no âmbito do mercado de capitais, de valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (xi) a redução de capital social da Cedente;
- (xii) a não apresentação dos documentos dispostos na cláusula 16.1.1;
- (xiii) criação de qualquer tipo de ônus ou Gravame de qualquer natureza sobre as unidades imobiliárias do Empreendimento;
- (xiv) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Cedente, pelos demais Garantidores ou suas respectivas Afiliadas nos demais Documentos da Emissão;
- (xv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, observado o prazo de cura de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do respectivo cancelamento, revogação ou suspensão, conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Cedente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou, ainda, caso esteja em curso procedimento administrativo visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde



que a Cedente esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública;

(xvi) a concessão, pela Cedente, de mútuo de qualquer natureza a quaisquer sociedades pertencentes ao seu grupo econômico ou societário em valor igual ou superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

(xvii) aquisição, pela Cedente, de novos ativos que agreguem novos negócios que possam representar riscos adicionais aos negócios atualmente desenvolvidos pela Cedente, ainda que dentro do mesmo setor de atuação da Cedente;

(xviii) protestos de títulos contra a Cedente cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ou contra os demais Garantidores, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, por cujo pagamento a Cedente e/ou os demais Garantidores sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados no prazo de cura de até 30 (trinta) dias; ou

(xix) caso qualquer compromisso de compra e venda e/ou compromisso de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento venha a ser renegociado, exceto nas eventuais hipóteses que estejam porventura expressas neste Termo de Securitização;

(xx) caso a Cedente: (a) deixe de atuar de forma diligente com a cobrança e administração dos Direitos Creditórios; e (b) de qualquer forma dificulte a transferência de tais serviços para terceiro especializado, a ser escolhido a critério exclusivo da Emissora;

(xxi) caso, a qualquer tempo, seja verificado um patamar superior a 20% (vinte por cento) do saldo devedor dos Direitos Creditórios cedidos à Emissora como objeto de distrato dos compromissos de compra e venda e/ou dos compromissos de promessa de compra e venda requerido pelos respectivos Adquirentes; ou

(xxii) caso, a qualquer tempo, os compromissos de compra e venda e/ou os compromissos de promessa de compra e venda objeto dos Direitos Creditórios cedidos à Emissora, que representem patamar superior a 20% (vinte por cento) do valor total do saldo devedor dos referidos Direitos Creditórios, venham a ser objeto de ações judiciais motivadas por discussão de cláusulas contratuais ou por pendências de qualquer natureza.

17.2. Realização da Assembleia para Deliberar sobre a Recompra. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a cláusula 17.1 deste Termo de Securitização deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.



17.2.1. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Especial de Investidores em primeira e segunda convocação, mencionada na cláusula anterior por falta de quórum; ou (ii) instalação e deliberação favorável à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários; restará automaticamente configurado o Evento de Recompra e exigir o pagamento do que for devido.

17.3. Prazo de Recompra Compulsória Não Automática. Na hipótese de Recompra Compulsória Não Automática aprovada na Assembleia Especial de Investidores, a Emissora realizará a Recompra Compulsória Não-Automática dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores pagos pela Devedora à Emissora ("Prazo de Recompra Compulsória Não-Automática").

XVIII. RECOMPRA FACULTATIVA PARCIAL

18.1. Faculdade de Recompra Parcial. A Devedora terá a faculdade de realizar a recompra parcial imediata dos Direitos Creditórios ("Recompra Facultativa Parcial"), mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Direitos Creditórios, na ocorrência dos eventos listados a seguir ("Eventos de Recompra Facultativa Parcial"):

(i) na alínea "(xxi)" da cláusula 17.1 acima, mediante a aquisição integral à vista (em moeda corrente nacional) e imediata pela Devedora dos Direitos Creditórios decorrentes de compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento objeto de distrato pelos respectivos Adquirentes; e

(ii) nas alíneas "(ii)" ou "(xix)" da cláusula 17.1 acima, mediante a aquisição integral à vista (em moeda corrente nacional) e imediata pela Devedora dos Direitos Creditórios decorrentes de compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento inadimplidos pelos respectivos Adquirentes, objeto de distratos e/ou discussões judiciais, conforme o caso.

XIX. VALOR DE RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

19.1. Valor de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários. Significa o valor a ser pago pela Cedente na recompra parcial dos Créditos Imobiliários, correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado correspondente aos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento objeto da recompra parcial, acrescido da Remuneração dos CRI, das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado em aberto e dos demais encargos previstos neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e na CCB, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento, o que ocorrer por último ("Valor da Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários").

19.2. Valor de Recompra Total dos Créditos Imobiliários. Significa o valor a ser pago pela Cedente na recompra total de todos os Créditos Imobiliários, correspondente ao saldo devedor total do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, correspondente à totalidade



dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento cedidos à Emissora, acrescidos da Remuneração dos CRI, das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e dos demais encargos previstos neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e na CCB, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento, o que ocorrer por último ("Valor da Recompra Total dos Créditos Imobiliários", sendo que, quando referido em conjunto com o Valor da Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, serão referidos como "Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários", conforme o contexto).

XX. MULTA INDENIZATÓRIA

20.1. Eventos de Multa Indenizatória. A Devedora responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Direitos Creditórios durante todo o prazo de duração dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento que são cedidos por meio do Contrato de Cessão Fiduciária em garantia da Operação de Securitização, de modo que a Devedora pagará à Emissora uma multa indenizatória ("Multa Indenizatória") cujo valor corresponderá ao Valor de Multa Indenizatória, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

(i) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento sejam contestadas pelos Adquirentes ou qualquer outro terceiro interessado;

(ii) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Direitos Creditórios e/ou dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento sejam reconhecidas ou declaradas, em decisão judicial transitada em julgado, no todo ou em parte, de modo a comprometer de forma adversa o pagamento dos Direitos Creditórios, ainda que tal reconhecimento ou declaração esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Direitos Creditórios; ou

(iii) caso comprovadamente tenha ocorrido qualquer Amortização Extraordinária Compulsória, Evento de Recompra Compulsória Automática, Evento de Recompra Facultativa Parcial ou Evento de Recompra Compulsória Não-Automática de que é titular a Emissora, e qualquer de tais hipóteses não puder ser exercido por qualquer motivo.

20.2. Multa Indenizatória Parcial e Total. A indenização devida à Emissora nos termos acima corresponderá ao Valor da Multa Indenizatória Parcial, em caso de pagamento de Multa Indenizatória parcial, ou ao Valor da Multa Indenizatória Total, em caso de pagamento de Multa Indenizatória total, acrescido de eventuais Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado porventura em aberto e/ou eventuais Encargos Moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Emissão.



20.3. Retrocessão dos Créditos Imobiliários em Multa Indenizatória. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, os direitos relativos aos Direitos Creditórios serão transferidos à Cedente, que se sub-rogará nos direitos da Emissora e passará a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado dos Adquirentes em relação a tais Direitos Creditórios eventualmente existentes.

20.4. Valor de Multa Indenizatória Parcial. Significa o valor a ser pago pela Cedente na ocorrência de Evento de Multa Indenizatória que acione a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória parcial, correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado correspondente ao respectivo compromisso de compra e venda e/ou compromisso de promessa de compra e venda de unidade imobiliária do Empreendimento objeto do Evento de Multa Indenizatória, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão até o momento da ocorrência de tal fato, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento, o que ocorrer por último ("Valor da Multa Indenizatória Parcial").

20.5. Valor de Multa Indenizatória Total. Significa o valor a ser pago pela Cedente na ocorrência de evento que acione a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória total, correspondente a totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado correspondente a todos os compromissos de compra e venda e/ou compromisso de promessa de compra e venda das unidades imobiliárias do Empreendimento que lastreiam a Emissão e sejam objeto do Evento de Multa Indenizatória, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão até o momento da ocorrência de tal fato, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento, o que ocorrer por último ("Valor da Multa Indenizatória Total").

20.6. Prazo de Pagamento da Multa Indenizatória. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios sobre a Multa Indenizatória, incidente a partir do decurso do prazo para pagamento da Multa Indenizatória acima previsto até a data do seu efetivo pagamento.

20.7. Não Cumulatividade da Multa Indenizatória. As Partes estabelecem, desde já, que a Multa Indenizatória não poderá, de qualquer forma, ser cumulativa ao pagamento da Recompra Compulsória.

20.8. Negócio Aleatório. A Multa Indenizatória configura negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Emissora os valores devidos na forma dos acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Direitos Creditórios se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória.

XXI. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES



21.1. Assembleia Especial de Investidores. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de investidores a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos Investidores, devendo ser aplicado a tal assembleia o disposto na Medida Provisória 1.103, na Resolução CVM 60 e subsidiariamente, no que couber, o disposto na Lei n.º 6.404/76 a respeito das assembleias gerais de acionistas (“Assembleia Especial de Investidores”).

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

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

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

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

21.4. Hipóteses de Alteração Automática do Termo de Securitização. Este Termo de Securitização pode ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Investidores sempre que tal alteração:



- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;
- (ii) decorrer da substituição dos Direitos Creditórios pela Emissora nas hipóteses que sejam expressamente permitidas pela Resolução CVM 60;
- (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços;
- (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e
- (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI emitidos.

21.4.1. Prazo para Comunicação de Alterações Automáticas. As alterações referidas na cláusula 21.4 acima devem ser comunicadas aos Investidores no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

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

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

21.5.2. Convocação Direta pelo Agente Fiduciário ou Investidores. Caso a Emissora não cumpra com a sua obrigação de realizar a convocação prevista na cláusula 21.5.1 no prazo ali estabelecido, o Agente Fiduciário e/ou Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em circulação, se for o caso, aplicando-se o procedimento alternativo de convocação da Assembleia Especial de Investidores previsto na cláusula 21.6.1 abaixo.

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

21.6.1. Procedimento de Convocação Alternativa. Caso ocorra a hipótese prevista na cláusula 21.5.2, o Agente Fiduciário e/ou Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em circulação, se for o caso, poderá(ão) realizar a convocação mediante a publicação de anúncios no Diário Oficial e em Jornal de Grande Circulação por ao menos três vezes, devendo mediar



entre a primeira convocação em qualquer deles e o prazo de realização da Assembleia Especial de Investidores o prazo previsto na cláusula 21.7 abaixo.

21.7. Prazo de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

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

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

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

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

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

21.8.2. Divulgação dos Requisitos da Assembleia Virtual. As informações requeridas na cláusula 21.8.1 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Investidores.

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

21.8.4. Garantia de Autenticidade da Identidade dos Investidores. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Investidor.



21.8.5. Meios de Exercício do Voto. Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores.

21.9. Instalação. A Assembleia Especial de Investidores se instala com a presença de qualquer número de Investidores. A presença da totalidade dos Investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Investidores.

21.10. Deliberações. As deliberações da Assembleia Especial de Investidores são tomadas por maioria de votos dos presentes.

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

21.12. Quórum de Deliberações. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado não pode ser superior a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

21.13. Quórum Qualificado. Caso haja a convocação de uma Assembleia Especial de Investidores em que a ordem do dia: (i) contenha matéria que afete a Ordem de Pagamentos ou qualquer direito específico dos CRI; (ii) preveja a alteração de qualquer cláusula deste Termo de Securitização em detrimento de qualquer direito específico dos CRI; ou (iii) tenha como objeto a alteração desta cláusula 21.13; tais matérias somente poderão ser aprovadas se contarem adicionalmente com a votação da maioria dos titulares dos CRI em circulação, sendo certo que caso não haja a aprovação pelos Investidores, as hipóteses previstas nesta cláusula não poderão ser aprovadas.

21.14. Consulta Formal. A matéria a ser submetida para aprovação da Assembleia Especial de Investidores poderá ser votada por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no ato de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM n.º 60. Nesta hipótese, os Investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação na consulta formal.

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

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

- (i) os prestadores de serviços à Operação de Securitização, o que inclui a Emissora;



- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

21.16.1. Não se aplica a vedação prevista na cláusula 21.16 quando: (i) os únicos Investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da cláusula 21.16; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

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

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

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

XXII. ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

22.1. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábeis independentes do restante de seu patrimônio, obrigando-se ainda a elaborar e publicar as respectivas Demonstrações Financeiras, até 120 dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro de cada ano, em conformidade com o artigo 27 da Medida Provisória 1.103 e com o artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60, bem como as enviará ao Agente Fiduciário na data de sua publicação.

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

22.4.1. Fiscalização de Serviços Prestados por Terceiros. A Emissora deve fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

22.5. Declarações da Emissora. A Emissora declara que:

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

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

(iii) a custódia das vias digitais dos boletins de subscrição, quando utilizados no âmbito da Emissão, será realizada pelo Coordenador Líder; e

(iv) a administração e a cobrança dos Direitos Creditórios representados pelas CCI, Direitos Creditórios são atividades que serão realizadas pela Cedente, nos termos dos Documentos da Emissão, sendo certo que a eventual contratação de empresa de cobrança deverá ser previamente aprovada pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada para esta finalidade, mediante o voto afirmativo da maioria simples dos Investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores.

22.5.1. Entrega dos Documentos da Origem dos Direitos Creditórios. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Direitos Creditórios deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de solicitação de 5 (cinco) Dias Úteis.

22.6. Administração dos Direitos Creditórios. A administração dos Direitos Creditórios será realizada diretamente pela Devedora, que será responsável pela realização da cobrança e verificação dos pagamentos realizados pelos Adquirentes na Conta do Patrimônio Separado, assim como eventuais inadimplementos, observando as disposições dos respectivos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, a Lei n.º 4.591/64 e a Lei n.º 6.766/79, conforme o caso. A Devedora realizará a administração dos Direitos Creditórios através de plataforma fornecida pelo Servicer, sendo certo que o Servicer realizará a conciliação dos Direitos Creditórios, sendo a administração e gestão exercida pela Devedora.



22.7. Administração dos Direitos Creditórios. A Devedora terá as seguintes atribuições específicas em relação à administração e cobrança dos Direitos Creditórios:

- (i) emissão de boletos de cobrança dos Direitos Creditórios, através de plataforma disponibilizada pelo Servicer;
- (ii) atendimento ao devedor dos Direitos Creditórios e negociação de eventuais inadimplementos no pagamento das parcelas, exceto se a renegociação resultar: (a) em redução do saldo devedor e/ou em redução do valor das parcelas pagas do respectivo compromisso de compra e venda e/ou do compromisso de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento; e/ou (b) na redução do prazo de vencimento do referido compromisso de compra e venda e/ou dos compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento para prazo inferior ao dos CRI; e
- (iii) acompanhamento dos eventuais distratos, de forma a permitir a realização da Amortização Extraordinária por Razões de Garantia e Índices de Referência, Recompra Facultativa Parcial ou do pagamento da Multa Indenizatória parcial, conforme o caso.

22.7.1. Renegociação de Inadimplemento de Direitos Creditórios. No âmbito das renegociações por conta de eventual inadimplemento de Direitos Creditórios, conforme previsto na cláusula 22.7 acima, caso venha a ser negociada: (a) a redução do valor das parcelas, sem que resulte na redução do saldo devedor; e/ou (b) a redução do prazo, sem que resulte na redução do saldo devedor, tal renegociação somente poderá ser realizada caso, na data da renegociação, o valor do compromisso de compra e venda e/ou o compromisso de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento em questão não prejudique nem afete de maneira adversa o cumprimento das Razões de Garantia e Índices de Referência.

22.7.2. Prazo dos Aditamentos. A Cedente está obrigada a conduzir o processo e arcar com os custos incorridos na realização dos aditamentos referidos nas cláusulas 22.7 e 22.7.1 no menor prazo possível, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias corridos da ocorrência de qualquer evento que resulte na necessidade de aditamento.

22.7.3. Apresentação dos Aditamentos. A Cedente estará obrigada a apresentar os eventuais aditamentos aos Documentos da Emissão devidamente registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos necessários no prazo de até 15 (quinze) dias corridos da assinatura de cada aditamento.

22.7.4. Aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária. A Cedente e a Emissora deverão aditar semestralmente o Contrato de Cessão Fiduciária, até o último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, desde que haja novos Créditos Imobiliários, de forma a manter atualizada a lista dos Direitos Creditórios. Não obstante, a Devedora e a Securitizadora formalizarão mensalmente a lista atualizada dos Direitos Creditórios na forma dos Documentos da Emissão. Caso em um



determinado mês de junho ou dezembro não haja novos Créditos Imobiliários que consubstanciem o respectivo aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária, a Emissora prestará declaração, no mesmo prazo, neste sentido ao Agente Fiduciário.

22.8. Relatório Gerencial. A Cedente deverá, diretamente ou por meio da empresa de Servicer contratada: (a) encaminhar à Emissora; ou (b) fazer com que a Servicer eventualmente contratada encaminhe à Emissora, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, relatório gerencial acerca dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento, em formato Excel, contendo no mínimo as seguintes informações identificadas por cada unidade imobiliária: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Devedor no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Devedor no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) contratos que sejam renegociados; (iv) informações suficientes para a perfeita identificação (Adquirente, bloco, unidade, data do distrato) sobre distratos de compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento; (v) informações suficientes para a perfeita identificação (Adquirente, bloco, unidade, data da venda, valor da venda, taxa de juros, saldo devedor a VP, saldo devedor a VF, correção monetária, tipo de parcela) sobre a celebração de novos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento ("Relatório Gerencial").

22.9. Substituição da Cedente. A Emissora poderá contratar uma empresa de Servicer às expensas da Cedente para prestar os serviços de administração da carteira dos Direitos Creditórios, conforme indicados no item 22.7 supra, na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos:

- (i) caso a Devedora deixe de encaminhar o Relatório Gerencial contemplando as informações acordadas até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, ou ainda não forneça ao Servicer as informações necessárias para que este encaminhe o referido Relatório Gerencial para a Securitizadora, conforme especificadas nos Documentos da Emissão, e desde que não sane tal inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Emissora neste sentido;
- (ii) caso a Devedora envie os boletos de cobrança dos Direitos Creditórios contemplando outra conta corrente para pagamento que não seja a Conta do Patrimônio Separado; ou
- (iii) caso a Devedora deixe de encaminhar boletos de cobrança dos Direitos Creditórios aos Adquirentes.

22.10. Substituição da Cedente na Administração dos Direitos Creditórios. Caso a Emissora opte pela substituição da Devedora ou da empresa de Servicer contratada pela Cedente para administrar/realizar a conciliação dos Direitos Creditórios, a Devedora se compromete a: (i) arcar com todos e quaisquer custos envolvidos, o que inclui os custos com a contratação e remuneração periódica de outra empresa Servicer escolhida pela Emissora; e (ii) entregar no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Emissora as vias originais dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de



compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento, os dados de contato dos respectivos Adquirentes, quaisquer outras informações necessárias e cópia integral dos documentos que venham a ser solicitados pela Emissora.

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

22.12. Insolvência da Emissora. Em caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração do Patrimônio Separado e convocará Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado, conforme o disposto no artigo 30 da Medida Provisória 1.103.

22.12.1. O Agente Fiduciário deve convocar a Assembleia Especial dos Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, na forma do Artigo 33, §5º da Resolução CVM 30, observado o disposto na Seção XXIV e na cláusula 32.12 abaixo.

22.12.2. O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias a contar de eventual suspensão pela CVM ou da identificação da insuficiência do Patrimônio Separado, a qual deve ser realizada em até 20 (vinte) dias da data da convocação, com o objetivo de deliberar sobre a transferência do Patrimônio Separado ou a sua manutenção na Emissora.

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

XXIII. RENDIMENTOS FINANCEIROS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

23.1. Rendimentos Financeiros do Patrimônio Separado. Na hipótese de rendimentos financeiros que decorram de aplicações de recursos originados nos Direitos Creditórios do Patrimônio Separado vinculados à Conta do Patrimônio Separado ou quaisquer outros recursos financeiros excedentes porventura existentes na Conta do Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes valores para as contas correntes de livre movimentação da Devedora, desde que tenha havido o pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas e tenham sido descontados e pagos todos os tributos incidentes.



XXIV. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) requerimento de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial pela Emissora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de protocolo do respectivo do pedido;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) mediante deliberação pela Assembleia Especial de Investidores pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; (b) a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

24.2. Notificação de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado pela Emissora. A Emissora se obriga a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Investidores de exercerem seus poderes, direitos, prerrogativas, opções, alternativas, faculdades e pretensões estipulados neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Emissão e na regulamentação aplicável.

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

24.4. Convocação da Assembleia Especial de Investidores de Liquidação. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar a Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação



do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

24.5. Realização da Assembleia Especial de Investidores de Liquidação. A Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação, na forma do Artigo 29, §3º da Medida Provisória 1.103.

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

24.7. Quóruns. Na Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado o quórum de instalação será de 2/3 dos CRI emitidos e, em segunda, convocação, a maioria simples dos Investidores que estiverem presentes. Instalada a Assembleia Especial de Investidores, a matéria deverá ser deliberada pela maioria simples dos Investidores presentes, na forma do Artigo 29, §4º da Medida Provisória 1.103. Caso, após a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, o Agente Fiduciário deverá liquidar automaticamente o Patrimônio Separado.

24.8. Forma de Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência do Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Investidores), na qualidade de representante dos Investidores, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

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



Garantias, os Direitos Creditórios e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção dos CRI por eles detidos.

XXV. GARANTIAS DOS CRI E DIREITOS CREDITÓRIOS

25.1. Garantias da Emissão. Serão constituídas: (i) garantias reais e fidejussórias pela Cedente e pelos sócios da Cedente em favor da Emissora, e em benefício dos Investidores; (ii) garantia fidejussória de aval outorgada pela Devedora e pelos sócios da Devedora diretamente em favor dos Investidores neste Termos de Securitização; e (iii) a constituição de fundos de reserva para assegurar o pagamento de todas as obrigações especificadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Atualização Monetária, da Remuneração dos CRI, das parcelas de Amortização, do Prêmio de Recompra, de eventuais Encargos Moratórios, das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e quaisquer outras previstas neste Termo de Securitização, inclusive na ocorrência de qualquer evento de Amortização Extraordinária Compulsória, Recompra Facultativa Voluntária, Recompra Compulsória Automática, Recompra Facultativa Parcial, Recompra Compulsória Não-Automática ou Eventos de Multa Indenizatória (em conjunto, "Obrigações Garantidas" ou "Obrigações"), conforme melhor detalhadas e descritas abaixo ("Garantias"):

(i) Alienação Fiduciária de Quotas. Alienação fiduciária da totalidade das quotas da Devedora, outorgada pelos sócios da Devedora à Emissora, em garantia às Obrigações Garantidas, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, que servirá como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas, na forma da cláusula 25.2 do presente Termo de Securitização;

(ii) Cessão Fiduciária. Cessão Fiduciária da totalidade dos créditos decorrentes da venda de unidades imobiliárias do Empreendimento, incluindo, sem limitação, (a) créditos imobiliários decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas que não componham e que não estejam afetados ao lastro desta Emissão; e (b) créditos imobiliários futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias do Empreendimento em estoque, que servirão como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas ("Direitos Creditórios"), na forma da cláusula 25.3 do presente Termo de Securitização;

(iii) Aval: Garantia fidejussória de aval outorgada pela Devedora e pelos sócios da Devedora (a) diretamente em favor dos Investidores neste Termos de Securitização, que servirá como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas, na forma da cláusula 25.4 do presente Termo de Securitização, e (b) em favor da Emissora em garantia dos Créditos Imobiliários no âmbito da Operação de Securitização, na forma da cláusula 25.5 do presente Termo de Securitização;

(iv) Fiança: Garantia fidejussória de fiança outorgada pelos sócios da Devedora diretamente em favor da Emissora em garantia dos Créditos Imobiliários no âmbito



do Contrato de Cessão, na forma da cláusula 25.6 do presente Termo de Securitização;

(v) Fundo de Reserva. Fundo de reserva constituído mediante a retenção de parte do Valor Principal na Conta do Patrimônio Separado, correspondente a 3 (três) vezes o valor da média das do fluxo de pagamento dos CRI da Data de Emissão, excluindo-se para o efeito de tal cálculo as parcelas pontuais de entrada, semestrais ou anuais que sejam consideradas como parcelas balão, que será administrado pela Emissora na forma deste Termo de Securitização e que servirá como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas, na forma da cláusula 25.7 do presente Termo de Securitização; e

(vi) Fundo de Despesas. Fundo de despesas constituído mediante a retenção do valor equivalente a 2 (duas) vezes o valor da totalidade das despesas recorrentes decorrentes dos CRI e da Operação de parte do Valor Principal na Conta do Patrimônio Separado, que será administrado pela Emissora na forma deste Termo de Securitização e que servirá como garantia do pagamento das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado, observado que, uma vez pagas todas as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado vencidas e vincendas, os recursos desse fundo poderão ser utilizados no cumprimento das eventuais Obrigações Garantidas inadimplidas, na forma da cláusula 25.8 do presente Termo de Securitização.

25.2. Alienação Fiduciária de Quotas. A Devedora e os sócios da Devedora constituíram alienação fiduciária em garantia das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Emissora, alcançando tal alienação fiduciária quaisquer novas quotas da Devedora que venham a ser emitidas e/ou adquiridas no futuro, a qualquer título, por quaisquer dos sócios da Devedora ou por terceiros, bem como todos os valores pagos pela Devedora aos titulares das quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas"), mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

25.2.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será registrado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente localizado na cidade ou cidades da sede ou residência, conforme o caso, da Emissora, da Cedente e dos demais Garantidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo a Cedente e seus sócios apresentarem comprovação de tal registro à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data em que ele tiver sido concluído.

25.2.2. As quotas de emissão da Devedora permanecerão sujeitas à Alienação Fiduciária de Quotas até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Quotas.



25.2.3. Caso a Devedora esteja em mora no pagamento de qualquer Obrigação Garantida, ou caso seja descumprida qualquer obrigação assumida pela Devedora ou pelos sócios da Devedora no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Devedora, uma vez que receba a respectiva comunicação firmada individualmente pela Emissora, deverá passar a imediatamente pagar os lucros, juros sobre capital próprio, frutos e rendimentos diretamente à Emissora ou aos seus sucessores na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora alocará os valores recebidos para pagamento das Obrigações Garantidas.

25.3. Cessão Fiduciária. Observadas as cláusulas 1.5 e 9.8, e sem prejuízo das Garantias outorgadas no âmbito da Operação de Securitização como um todo, a Devedora constituirá cessão fiduciária em garantia sobre a totalidade dos créditos decorrentes da venda de unidades imobiliárias, incluindo, sem limitação, (a) créditos imobiliários decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas que não componham e que não estejam afetados ao lastro desta Emissão; e (b) créditos imobiliários futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias em estoque ("Cessão Fiduciária"); que deverão ser integralmente depositados na Conta do Patrimônio Separado e servirão como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas, mediante a celebração do Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Contrato de Cessão Fiduciária").

25.3.1. Direitos Creditórios Futuros. Conforme a Devedora venha a firmar novos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento relativamente à comercialização de unidades imobiliárias do Empreendimento em estoque, os direitos creditórios derivados dessas novas comercializações passarão a configurar Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária para os fins do Contrato de Cessão Fiduciária e serão imediata e automaticamente cedidos à Emissora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser igualmente depositados na Conta do Patrimônio Separado, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária.

25.3.2. Depósito na Conta do Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios serão integralmente depositados na Conta do Patrimônio Separado.

25.3.3. Utilização dos Recursos da Conta do Patrimônio Separado. Em cada Data de Apuração a Emissora irá verificar o montante dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizará tais recursos na forma estipulada na Ordem de Pagamentos.

25.4. Aval. Os Avalistas outorgam solidariamente, de forma irrevogável e irretroatável, aval em favor dos Investidores em garantia de pagamento da totalidade dos CRI emitidos no âmbito deste Termo de Securitização, os quais poderão a qualquer tempo vir a ser chamados para honrar solidariamente todas as obrigações ora assumidas, na eventualidade de a Emissora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos perante os Investidores, comprometendo-se a adimplir tempestivamente as Obrigações Garantidas ("Aval").



25.4.1. Cada um dos Avalistas declara-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, ser avalista solidário, responsável autônomo e principal devedor e pagador da totalidade das Obrigações Garantidas perante os Investidores.

25.4.2. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no mesmo Dia Útil em que tais valores sejam exigíveis da Emissora, independentemente do envio de notificação neste sentido, devendo tais pagamentos serem realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização.

25.4.3. Nenhuma exceção pessoal, objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações ora assumidas.

25.4.4. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos dos Investidores caso venham a honrar o Aval, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que os Avalistas se obrigam a somente exigir tais valores da Emissora após a quitação integral das obrigações constantes dos CRI, sendo certo que a responsabilidade da Emissora está limitada ao Patrimônio Separado ora instituído.

25.4.5. Qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em virtude do Aval será efetuado de modo que os Investidores recebam dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento das Obrigações Garantidas fosse efetuado pela própria Emissora, com os recursos dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, objeto do Patrimônio Separado.

25.4.6. A eventual inobservância pelos Investidores: (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e/ou (ii) dos prazos para execução do Aval; não ensejará, em nenhuma hipótese, perda de qualquer direito ou faculdade dos Investidores estipulados neste Termo de Securitização, podendo o Aval ser executado e exigido pelos Investidores, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até integral quitação das Obrigações Garantidas.

25.4.7. Em caso de falecimento de quaisquer dos Avalistas, caso aplicável, ainda que à época do fato haja ou não a mora ou o inadimplemento no pagamento das Obrigações Garantidas, total ou parcialmente, o Aval prestado pelo Avalista falecido no âmbito deste Termo de Securitização, por ser obrigação autônoma e distinta da obrigação da Emissora, dos demais outorgantes das Garantias e das obrigações dos demais Avalistas de efetuar o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sobreviverá e continuará em pleno e integral vigor e efeito até o pagamento integral da totalidade das Obrigações Garantidas, podendo o Aval ser exigido pelos Investidores, inclusive judicialmente, até as forças da herança do respectivo Avalista.

25.4.8. Declarações dos Avalistas. Os Avalistas declaram e garantem aos Investidores, na presente data, com relação a si, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade que:



- (i) têm todos os direitos necessários e plena capacidade legal para celebrarem este Termo de Securitização e cumprirem as suas obrigações daqui decorrentes, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a constituição e outorga do Aval;
- (ii) o estado civil declarado no preâmbulo deste Termo de Securitização corresponde ao estado civil atual do respectivo Avalista, inclusive quanto ao regime de bens;
- (iii) inexistente qualquer impedimento legal ou contratual para a efetivação deste Termo de Securitização e outorga do Aval, os quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos celebrados pelos Avalistas; ou (b) na rescisão de qualquer desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações celebradas pelos Avalistas;
- (iv) este Termo de Securitização ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência constituem obrigações legais, lícitas, válidas e vinculantes, exequíveis contra os Avalistas de acordo com seus termos;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer Autoridade Governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, que não tenham sido devidamente obtidas;
- (vi) até esta data, os Avalistas que não sejam pessoas naturais não possuem qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que não esteja refletido ou que não esteja devidamente provisionado em suas demonstrações financeiras, no que for materialmente relevante;
- (vii) não existe nenhuma obrigação ou contingência, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências não refletidas ou indevidamente refletidas na sua contabilidade, no que for materialmente relevante;
- (viii) conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, e, em particular, declara que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, não



oferece e não dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis;

(ix) estão cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações das Autoridades Governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(x) este Termo de Securitização constitui obrigação legal, válida, vinculante e exigível dos Avalistas, exequível de acordo com seus termos e condições;

(xi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença ou ordem de qualquer Autoridade Governamental ou órgão regulatório é exigido para a celebração e para o cumprimento pelos Avalistas de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(xii) não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica dos Avalistas;

(xiii) prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos pelas Autoridades Governamentais competentes para a apresentação destas declarações;

(xiv) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos devidos pelos Avalistas, ou impostas a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros, foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa-fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;

(xv) observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores dos Avalistas estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como a legislação aplicável à proteção à saúde e segurança pública; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenham todos os



registros necessários, em conformidade com a legislação civil, tributária, regulatória e ambiental aplicável; e

(xvi) possuem, nesta data, patrimônio suficiente para arcar com o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas.

25.4.9. Os Avalistas comprometem-se a notificar o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações e garantias prestadas na cláusula acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas em até 5 (cinco) dias a contar da data de sua ocorrência ou conhecimento.

25.4.10. Os Avalistas encaminharão anualmente ao Agente Fiduciário, em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de encerramento de cada ano fiscal, cópia integral das suas declarações de Imposto de Renda do exercício encerrado e das demonstrações financeiras do exercício encerrado, conforme aplicáveis.

25.4.11. Outorga Conjugal. **MOISÉS DE CASTRO DANTAS**, brasileiro, brasileiro, natural de Natal/RN, nascido em 28/04/1978, empresário, inscrito no CPF/ME sob o n.º 027.238.804-19, portador da cédula de identidade n.º 02054763089, expedida pelo DETRAN/RN, residente e domiciliado na Alameda dos Bosques, Poeta, 750, LT 26, Parque do Jiqui, na cidade de Parnamirim, estado do Rio Grande do Norte, CEP 59153-170, casado(a) com a Avalista 3, CANDICE VALERIA CORREIA SOUSA, sob o regime da comunhão parcial de bens, comparece neste ato para: (i) anuir com todos os termos e condições deste Termo de Securitização, em especial com as cláusulas a respeito da outorga do Aval acima, declarando ter lido previamente e concordado com todos os seus termos e condições; e (ii) autorizar expressamente e por escrito, em caráter irrevogável e irretratável, a prestação do Aval pela Avalista CANDICE VALERIA CORREIA SOUSA neste Termo de Securitização, nos seus exatos termos, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, conforme previsto no presente instrumento, que, ao final o subscreve, tudo nos termos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil.

25.5. Aval da CCB. Em garantia ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI emitida pela Securitizadora, os Avalistas assinaram a CCB na qualidade de avalistas e prestaram Aval, nos termos da CCB.

25.6. Fiança do Contrato de Cessão. Em garantia ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI emitidas pela Devedora, os Fiadores assinaram o Contrato de Cessão na qualidade de fiadores e prestaram fiança, nos termos do Contrato de Cessão ("Fiança").

25.7. Fundo de Reserva. Será constituído um fundo de reserva mediante a retenção de parte do Valor Principal na Conta do Patrimônio Separado, correspondente a 3 (três) vezes o valor da média das do fluxo de pagamento dos CRI da Data de Emissão, excluindo-se para o efeito de tal cálculo as parcelas pontuais de entrada, semestrais ou anuais que sejam consideradas como parcelas balão ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"), que será



administrado pela Emissora na forma deste Termo de Securitização e que servirá como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas (“Fundo de Reserva”).

25.7.1. Duração do Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva observará as cláusulas pertinentes dos Documentos da Emissão e o seu montante mínimo deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, ao montante estipulado na cláusula acima.

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

25.7.3. Utilização do Fundo de Reserva pela Emissora. Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou em caso de qualquer hipótese de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá levantar a integralidade desses valores para sua utilização no pagamento dos CRI, permanecendo a Cedente e os demais Garantidores solidariamente obrigados a recompor esse Fundo de Reserva, seja por meio da cessão de novos Direitos Creditórios cujos recebíveis serão direcionados ao Fundo de Reserva, seja por meio da excussão das Garantias, incluindo, sem limitação, excussão dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária.

25.8. Fundo de Despesas. Será constituído um fundo de despesas mediante a retenção do valor equivalente a 2 (duas) vezes o valor da totalidade das despesas recorrentes decorrentes dos CRI e da Operação de parte do Valor Principal na Conta do Patrimônio Separado, que será administrado pela Emissora na forma deste Termo de Securitização e que servirá como garantia do pagamento das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado, observado que, uma vez pagas todas as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado vencidas e vincendas, os recursos desse fundo poderão ser utilizados no cumprimento das eventuais Obrigações Garantidas inadimplidas (“Fundo de Despesas”).

25.8.1. Duração do Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas observará as cláusulas pertinentes dos Documentos da Emissão e o seu montante mínimo deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, ao montante estipulado na cláusula acima.

25.8.2. Liberação do Fundo de Despesas à Cedente. Os valores depositados no Fundo de Despesas serão remetidos à Cedente apenas após o cumprimento integral do pagamento de todas as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado vencidas e vincendas, o cumprimento integral e liquidação total das Obrigações Garantidas, vencidas e vincendas, com a correspondente liquidação total dos CRI emitidos.

25.8.3. Utilização do Fundo de Despesas pela Emissora. Em caso de inadimplemento de qualquer das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado, a Emissora poderá levantar a integralidade desses valores para sua utilização no pagamento das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado, permanecendo a Cedente e os demais Garantidores solidariamente obrigados a recompor esse Fundo de Despesas, seja por meio da cessão de novos Direitos Creditórios cujos recebíveis serão direcionados ao Fundo de Despesas, seja por meio da excussão das Garantias,



incluindo, sem limitação, excussão dos Direitos Creditórios decorrentes da Cessão Fiduciária.

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

25.10. Vedação à Compensação. A Devedora não poderá realizar a compensação de qualquer crédito que porventura venha a ser devido pela Emissora à Devedora com as dívidas da Devedora para com a Emissora em decorrência das obrigações principais e acessórias previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.

25.11. Ordem de Excussão das Garantias. As Garantias poderão ser executadas e executadas pela Emissora em benefício dos Investidores, podendo a Emissora executar as Garantias em conjunto, e em qualquer ordem que bem entender, inclusive executando as Garantias fidejussórias e/ou reais, de forma individual ou concomitante, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas e quitadas, na forma estipulada neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.

XXVI. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

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

- (i) é uma sociedade anônima devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, de acordo com as leis brasileiras aplicáveis e a Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Emissão, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou mandatos para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, em sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito nesta data;
- (iv) na Data de Emissão a Emissora é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, em benefício dos Investidores;
- (v) os Créditos Imobiliários são existentes nos exatos valores e condições descritas nos Documentos da Emissão;
- (vi) na Data de Emissão os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, Gravames ou restrições de natureza pessoal



e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização, conforme declarado pela Cedente nos Documentos da Emissão;

(vii) não há qualquer acordo ou relacionamento negocial pregresso ou existente entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções ou que coloque o Agente Fiduciário em potencial conflito de interesses para o exercício das suas obrigações sob este Termo de Securitização;

(viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Emissão de que a Emissora seja parte constituem obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(ix) não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, os Adquirentes ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar de forma adversa os Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios, as unidades imobiliárias que deram origem aos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios, o Empreendimento ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(x) exceto pelas unidades imobiliárias alienadas fiduciariamente no âmbito das CCBs SPS, na Data de Emissão as unidades imobiliárias do Empreendimento encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, Gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma, conforme informado e declarado pela Cedente;

(xi) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento;

(xii) as unidades imobiliárias do Empreendimento estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, conforme declarado pela Cedente nos Documentos da Emissão;

(xiii) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma Autoridade Governamental referente ao Empreendimento;

(xiv) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Resolução CVM 60; e

(xv) para fins de verificação da suficiência da garantia prestada nos termos da Resolução CVM 17, os Garantidores encaminharão anualmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do



seu exercício social, cópia das demonstrações financeiras e/ou da declaração do imposto de renda, conforme o caso, do último exercício encerrado.

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

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

XXVII. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

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

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Investidores;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores;
- (iii) cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão;
- (iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Investidores, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a esta Emissão;
- (v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou identificação;
- (vi) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores da Emissora, bem como da própria Emissora;
- (vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações solicitados por tal Agente Fiduciário para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica, e consoante os termos deste Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão;
- (viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros; e



- (ix) quando da aquisição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro à Operação de Securitização, verificar se o montante atribuído a algum Devedor representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;
- (x) preparar Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado na forma da **Seção XXXVIII** deste Termo de Securitização;
- (xi) submeter as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado;
- (xii) divulgar, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados do término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, as Demonstrações Financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados e auditados por Auditor Independente, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado, exceto caso a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (xiii) fornecer tempestivamente de maneira completa e integral as informações solicitadas pela CVM e pela B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3; e
- (xiv) divulgar, nos termos das normas vigentes, o Relatório Anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário, que poderão ser obtidas no seguinte endereço eletrônico: <https://vortex.com.br/>.

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

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

27.3. Mecanismos de Controle. A Emissora deve estabelecer mecanismos para:

- (i) assegurar o controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores;
- (ii) assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico;
- (iii) implantar e manter programa de treinamento de administradores, empregados e colaboradores que tenham acesso a informações confidenciais ou participem de processo de distribuição de certificados e títulos de securitização; e
- (iv) implantar e manter planos de contingência e continuidade de negócios.



27.4. Diretor Responsável por Controles Internos. O diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e da Resolução CVM 30 deve encaminhar aos órgãos de administração da Emissora, até o último dia útil do mês de abril de cada ano, relatório relativo ao ano civil imediatamente anterior à data de entrega, contendo:

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

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

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

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

27.6. Derivativos. A Emissora não realizará a contratação de quaisquer derivativos, nem mesmo para proteção ou hedge, na forma do Artigo 2º, XIII do Suplemento A da Resolução CVM 60.

XXVIII. VEDAÇÕES À EMISSORA

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

- (i) adquirir Créditos Imobiliários ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando:
 - (a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a Investidores Qualificados;
 - (b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora;
 - (c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
 - (d) houver a prática de *warehousing*, na forma da Resolução CVM 60;

ou



- (e) houver gestão da inadimplência da carteira de Direitos Creditórios do Patrimônio Separado por meio de operação de cessão a partes relacionadas de Direitos Creditórios inadimplidos em troca de novos Direitos Creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, desde que a operação seja necessária para que os Investidores recebam a remuneração prevista neste Termo de Securitização;
- (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário relacionados ao Patrimônio Separado;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à Emissão, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Resolução CVM 60;
- (iv) adiantar rendas futuras aos Investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada prevista neste Termo de Securitização ou aprovadas em Assembleia Especial de Investidores;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
- (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e
- (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Investidores emitidos pela Emissora.

28.1.1. Conflitos de Interesse. Na hipótese de que trata o inciso "i" da cláusula 28.1, os Investidores devem ser adequadamente informados, inclusive mediante disposições incluídas ou a serem incluídas neste Termo de Securitização sobre:

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

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

XXIX. SUBSTITUIÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS



29.1. Vedação à Revolvência de Créditos Imobiliários. Não é admitida revolvência nas Operações de Securitização de Créditos Imobiliários, em virtude do disposto no Artigo 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

29.2. Substituição de Direitos Creditórios. Não obstante o disposto na cláusula 29.1 acima, a Emissora somente pode substituir Direitos Creditórios integrantes do Patrimônio Separado nos casos abaixo relacionados, e desde que sejam atendidos os critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos Investidores ou o montante total dos Direitos Creditórios vinculados à Emissão, nem tampouco postergado o cronograma da Emissão, na forma do Artigo 18, §3º da Resolução CVM 60:

- (i) vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Direitos Creditórios, incluindo, por exemplo, falhas na formalização de Direitos Creditórios;
- (ii) manutenção do nível da Retenção de Risco assumida pela Cedente ou terceiros na respectiva Emissão; ou
- (iii) manutenção do teto de concentração de Cedente ou de Devedor.

XXX. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) a Remuneração da Emissora, do Agente Fiduciário e demais Prestadores de Serviços da Emissão, conforme previstas neste Termo de Securitização;
- (ii) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência a outro administrador na hipótese de o Agente Fiduciário ser destituído ou renunciar, por qualquer motivo, desde que previamente aprovados pelos Investidores na forma deste Termo de Securitização;
- (iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e a realização dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovados pelos Investidores na forma deste Termo de Securitização;
- (iv) os eventuais tributos que venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre o(s) CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre as Garantias;



- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais transitadas em julgado;
- (vi) as despesas de originação do negócio a serem pagas Originadora de Créditos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.506.977/0001-71, contratada para a possibilitar a realização da oferta, sendo tal despesa limitada a 3% (três por cento) do Valor Total da Emissão, acrescidos dos tributos vigentes (*gross up*), que serão calculados e cobrados sobre o valor de cada integralização de CRI, até a subscrição e integralização do Valor Total da Emissão;
- (vii) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador necessárias para realizar a escrituração contábil e elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação e regulamentação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Direitos Creditórios, das Garantias e do Patrimônio Separado;
- (viii) todos os custos e despesas necessários à eventual substituição da Emissora por outra companhia securitizadora, caso tal substituição seja aprovada pelos Investidores em Assembleia Especial de Investidores, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização; e
- (ix) demais despesas previstas em lei e regulamentação aplicável ou expressamente atribuíveis ao Patrimônio Separado por este Termo de Securitização e/ou pelos demais Documentos da Emissão.

30.1.1. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente, as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado serão suportadas pela Cedente e, caso esta não consiga arcar, as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

30.1.2. Não obstante o disposto no ANEXO VIII, eventuais custas, despesas, honorários e/ou quaisquer desembolsos decorrentes dos Documentos da Emissão, sua devida formalização e/ou constituição, ainda que não elencadas acima e/ou dispostas no ANEXO VIII, serão consideradas Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e de responsabilidade da Emitente.

30.2. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus à uma remuneração decorrente da Operação de Securitização e pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, conforme ANEXO VIII e o Contrato de Distribuição ("Remuneração da Emissora").

30.3. Atualização Monetária da Remuneração da Emissora. A Remuneração da Emissora deverá ser paga líquida de impostos e deverá ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste índice ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice



que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

30.4. Duração da Remuneração da Securitização. A Remuneração da Emissora definida na cláusula 30.2 acima continuará sendo devida à Emissora mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada dos Direitos Creditórios e/ou de qualquer das Obrigações Garantidas, que será calculada e paga proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora, observada as eventuais determinações da Assembleia Especial de Investidores.

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

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na cláusula 30.1 acima, excetuadas aquelas que serão de responsabilidade da Cedente na forma dos Documentos da Emissão; e
- (ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre os rendimentos pagos em decorrência da titularidade dos CRI.

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

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

30.8. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham a incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleia Especial de Investidores, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Cedente, que serão compensadas contra eventual sobra de Direitos Creditórios, e que seriam devolvidos à Cedente ao término do pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Direitos Creditórios.



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

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

XXXI. PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

31.2. Custos do Patrimônio Separado. Os encargos das contratações previstas na cláusula 31.1 acima serão integralmente suportados pelo Patrimônio Separado, observado o disposto a esse respeito nos Documentos da Emissão, na forma permitida pelo Artigo 33, §1º da Resolução CVM 60.

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

31.4. Custodiante. A instituição custodiante da Emissão será a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Custodiante").



31.5. Escriturador. O escriturador da presente emissão será OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("Escriturador").

31.6. Coordenador Líder. O coordenador líder da Oferta Restrita será a Emissora, contratada na forma do Contrato de Distribuição, com a interveniência e anuência da Devedora ("Coordenador Líder", quando a Emissora for referida nesta qualidade, conforme o contexto);

31.7. Servicer. A empresa que atuará como servicer, através da disponibilização de plataforma para que a Cedente realize a administração e cobrança dos Direitos Creditórios, bem como realizar a conciliação dos Direitos Creditórios contratada para esta Operação de Securitização será a CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/ME: 15.761.956/0001-83) ("Servicer").

31.8. Agente de Liquidação. A instituição financeira que atuará como liquidante da Emissão será OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("Agente de Liquidação").

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

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

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

31.9.3. A Emissora poderá propor a substituição de qualquer dos referidos Prestadores de Serviços (Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente), mas a contratação de qualquer substituto igualmente dependerá de aprovação da Assembleia Especial de Investidores, na forma estipulada na cláusula 31.9 deste Termo de Securitização.



31.10. Substituição do Auditor Independente. A Emissora pode substituir o Auditor Independente em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações deste Termo de Securitização, observado que a escolha do Auditor Independente tem que ser aprovada pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, na forma da cláusula 31.9 deste Termo de Securitização.

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

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

31.12. Contratação de Classificação de Risco. Em virtude desta Emissão ser realizada apenas para Investidores Profissionais, na forma da Instrução CVM 476, fica dispensada a realização de classificação de risco dos CRI desta Emissão.

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

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

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

31.13.3. Os documentos referidos na cláusula 31.13 são aqueles que a Emissora e a Custodiante ou registrador julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e das correspondentes operações que os lastreiam.

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

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



XXXII. AGENTE FIDUCIÁRIO

32.1. Agente Fiduciário. A Emissora nomeia e constitui VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88 como agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”).

32.2. Aceitação. O Agente Fiduciário neste ato aceita a nomeação para representar os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI perante a Emissora, iniciando imediatamente o exercício de suas funções, conforme as estipulações constantes deste Termo de Securitização, o disposto na Medida Provisória 1.103, o Artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e as disposições da Resolução CVM 17.

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

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente todas as cláusulas e condições deste Termo de Securitização;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) está devidamente autorizado a promover a liquidação do Patrimônio Separado na forma deste Termo de Securitização;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal para exercer a função que lhe é conferida, conforme parágrafo terceiro do Artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e o Artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (vii) atua como agente fiduciário, agente de notas ou como agente de garantias em outra emissão da Emissora ou de Afiliada desta, apresentando, neste ato, a declaração constante no ANEXO VII;
- (viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ix) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;



- (x) verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora constantes no presente Termo de Securitização, ressalvadas as Garantias que não estão constituídas e exequíveis na Data de Emissão;
- (xi) os prazos de registros das Garantias encontram-se especificados nos respectivos contratos; e
- (xii) zelar para a regular constituição das Garantias e dos Documentos da Emissão.

32.4. Prazo de Exercício. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a liquidação total dos CRI ou até a sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro.

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

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer a administração do Patrimônio Separado na hipótese de insolvência da Emissora, observados os demais termos e condições previstos neste Termo de Securitização;
- (iv) executar Garantias reais, receber o produto da cobrança e 85% do produto no pagamento, integral ou proporcional, dos CRI, efetuando-se os pagamentos na forma deste Termo de Securitização;
- (v) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem os seus Créditos Imobiliários;
- (vi) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores;
- (vii) proteger os direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (viii) renunciar à função na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores prevista no Artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;



- (ix) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xi) diligenciar junto à Emissora para que a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos cartórios e órgãos competentes, adotando as medidas eventualmente previstas em lei no caso da omissão da Emissora;
- (xii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Investidores sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento no Relatório Anual de que trata o Artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xiii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, conforme o caso;
- (xv) verificar a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos, Registro Geral de Imóveis e Junta Comercial competentes, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI e neste Termo de Securitização;
- (xvi) examinar eventual proposta de substituição das Garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xvii) intimar a Cedente ou os sócios da Cedente a reforçar as Garantias dadas na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xviii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem objeto das Garantias, quando aplicável, ou o domicílio ou a sede do Devedor, da Cedente, ou dos sócios da Cedente;
- (xix) solicitar auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, quando considerar necessário;
- (xx) convocar a Assembleia Especial de Investidores quando necessário, na forma do Artigo 10 da Resolução CVM 17;



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

32.5.1. Atuação do Agente Fiduciário em Caso de Inadimplemento. No caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações constantes do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Investidores, na forma do Artigo 12 da Resolução CVM 17.

32.5.2. Alterações na Estrutura da Emissão. Mesmo que não tenha ocorrido inadimplemento da Emissora, o disposto na alínea (xxiv) da cláusula 32.5 se aplica quando houver alteração na estrutura da Emissão que implique na: (i) redução de



índice de subordinação mínima, alteração em qualquer das Razões de Garantia e Índices de Referência ou equivalente, conforme estabelecido neste Termo de Securitização; (ii) diminuição no reforço de crédito da estrutura da Emissão; ou (iii) aumento no risco de crédito da Emissão, tudo na forma do Artigo 11, §1º da Resolução CVM 17.

32.6. Poderes do Agente Fiduciário. Ao Agente Fiduciário são concedidos todos os poderes necessários para o fiel cumprimento de suas obrigações conforme constantes deste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, poderes para administrar a Conta do Patrimônio Separado, podendo, para tanto, solicitar e retirar saldos, extratos, documentos de toda e qualquer natureza em posse da Emissora e relacionados, de forma direta ou indireta, aos CRI, Créditos Imobiliários, Direitos Creditórios, CCI, Garantias, informações detalhadas e completas sobre o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, fazer aplicações financeiras, resgatar e transferir, contratar e resgatar títulos de capitalização e fundos investimentos, receber e dar quitação, cobrar os Adquirentes dos Direitos Creditórios, executar as Garantias, satisfazer exigências, receber e remeter ordens de pagamento, assinar todos os contratos e documentos necessários e exigidos por instituição financeira ou agente de financiamento.

32.7. Relatório Anual do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora e do Patrimônio Separado, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao respectivo valor mobiliário e contendo, no mínimo, as seguintes informações ("Relatório Anual"):

- (i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ii) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Investidores;
- (iii) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor;
- (iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
- (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- (vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
- (vii) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;



- (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedor, Cedente ou demais Garantidores no Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão;
- (x) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- (xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como Agente Fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - (a) denominação da companhia ofertante;
 - (b) valor da emissão;
 - (c) quantidade de valores mobiliários emitidos;
 - (d) espécie e garantias envolvidas;
 - (e) prazo de vencimento e taxa de juros; e
 - (f) inadimplemento no período.
- (xii) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função.

32.7.1. Prazo para Envio do Relatório Anual à Emissora. No mesmo prazo de que trata a cláusula 32.7 acima, o Relatório Anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica.

32.7.2. Disponibilização do Relatório Anual. O Relatório Anual estipulado na cláusula 32.5(xxix) e na cláusula 32.7 deve ser mantido disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

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

32.7.4. Cooperação da Emissora com a Emissão do Relatório Anual. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do Relatório Anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário nos termos do Artigo 15 da Resolução CVM 17, e que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até pelo menos 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do Relatório Anual pelo Agente



Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

- (i) manifestação sobre proposta de substituição de bens dados em Garantia, na mesma data de seu envio à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (ii) comunicação sobre o inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (iii) manifestação sobre proposta de alteração do estatuto social da Emissora que objetive mudar o seu objeto social, na mesma data de seu envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (iv) editais de convocação e informações necessárias para o exercício do direito de voto nas assembleias dos Investidores por ele convocadas, na mesma data da sua divulgação e envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e
- (v) outras informações consideradas relevantes.

32.8.1. As informações previstas na cláusula 32.8 devem ser mantidas disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

32.8.2. O Agente Fiduciário deve encaminhar aos Investidores sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em proposta de modificação das condições dos CRI na mesma data de seu envio à Emissora.

32.8.3. As informações previstas no item (iii) da cláusula 32.8 devem também ser enviadas: (i) à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e (ii) ao depositário central no qual os Investidores estejam depositados e à entidade administradora de mercado organizado na qual os Investidores sejam negociados ou registrados.

32.9. Divulgação de Informações ao Agente Fiduciário. A Emissora se obriga: (i) a fornecer ao Agente Fiduciário todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação; e (ii) a comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento que dispare a recompra



ou resgate antecipado dos CRI, conforme as várias hipóteses previstas neste Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência.

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

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

32.12. Convocação de Assembleia para Liquidação. O Agente Fiduciário deve convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, observado o disposto na cláusula 33.1(i) abaixo.

32.13. Assunção do Patrimônio Separado em Caso de Decretação de Falência ou Recuperação da Emissora. Na hipótese prevista na cláusula 33.1(ii), cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

32.14. Remuneração. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela "i" acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

32.14.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela "i" da cláusula 32.14 será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

32.14.2. A parcela "ii" citada na cláusula 32.14 acima será reajustada pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste índice ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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



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

32.14.5. As parcelas citadas no item "ii da cláusula 32.14" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

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

32.14.7. Adicionalmente, a Devedora, com recursos próprios, e/ou a Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os Investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de suas respectivas participações nos CRI, e posteriormente ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix)



as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

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

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

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

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

32.14.12. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando: (i) a execução das Garantias; (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Investidores ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Emissão, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

32.15. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, devendo ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, que deverá ser convocada nos termos do artigo 7º e parágrafos da Resolução CVM 17.

32.16. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) pelo voto favorável da maioria simples dos



Investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores convocada para esta finalidade, sem prejuízo de outras matérias constantes da ordem do dia.

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

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

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

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

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

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

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

XXXIII. SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA POR OUTRA SECURITIZADORA

33.1. Hipóteses de Destituição da Emissora. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;



(iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na cláusula 33.2 abaixo; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora.

33.1.1. Hipótese de Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado. Na hipótese prevista no inciso (i) da cláusula 33.1, cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

33.1.2. Hipótese de Decretação de Falência ou Recuperação da Emissora. Na hipótese prevista no inciso (ii) da cláusula 33.1, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

33.2.1. Prazo de Convocação. Uma vez enviada notificação por Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, isoladamente ou em conjunto com outros Investidores, a Emissora deverá convocar em até 5 (cinco) Dias Úteis uma Assembleia Especial de Investidores tendo como ordem do dia os temas indicados na referida notificação, devendo a convocação se dar na forma e nos prazos da cláusula 21.5, 21.5.1 ou 21.5.2 deste Termo de Securitização.

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

33.4. Cooperação da Emissora. Caso a substituição da Emissora por outra companhia securitizadora seja aprovada, a Emissora deverá prontamente cooperar e atuar no sentido de entregar e transferir à nova companhia securitizadora o acesso e controle sobre a Conta do Patrimônio Separado, de modo que a nova companhia securitizadora passe a movimentar com exclusividade os recursos da Conta do Patrimônio Separado, devendo ainda entregar à nova securitizadora todos documentos, contratos, extratos bancários, relatórios, planilhas, modelos financeiros e quaisquer outros materiais, documentos e



informações que detenha a respeito do Patrimônio Separado, cooperando e atuando de boa-fé em todas as fases e etapas de transição.

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

XXXIV. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

- (i) formulário de referência;
- (ii) código de ética;
- (iii) regras, procedimentos e descrição dos controles internos; e
- (iv) seção específica desta Emissão, contendo, no mínimo:



- (a) informe mensal aplicável;
- (b) notificações, convocações de Assembleia Especial de Investidores e eventuais comunicados realizados pela Emissora com relação à Emissão;
- (c) Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado, elaboradas nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 60; e
- (d) relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à Emissão, notadamente o Relatório Anual.

34.6.1. As instituições contratadas devem fornecer à Emissora as informações necessárias à atualização da seção de que trata o inciso (iv) da cláusula 34.6, de acordo com suas atribuições no âmbito da Emissão.

XXXV. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

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

- (i) formulário de referência, nos termos do Suplemento C da Resolução CVM 60;
- (ii) informações cadastrais, nos termos do Suplemento D da Resolução CVM 60 e da regulamentação que dispõe sobre o cadastro de participantes do mercado de valores mobiliários;
- (iii) informes mensais da Emissão, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem;
- (iv) Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do relatório do Auditor Independente;
- (v) Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado; e
- (vi) relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, em até 2 (dois) Dias Úteis, após decorrido o prazo de 4 (quatro) meses do encerramento do exercício social ou no mesmo dia de sua divulgação, o que ocorrer primeiro.

35.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo)



dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, que deverá incluir (“Relatório Mensal”):

- (i) Data de Emissão dos CRI;
- (ii) Saldo devedor dos CRI;
- (iii) Critério de reajuste dos CRI;
- (iv) Valor pago aos Investidores dos CRI no mês;
- (v) Data de vencimento final dos CRI;
- (vi) Valor recebido dos Adquirentes;
- (vii) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários;
- (viii) Eventual ocorrência de eventos que diminua, reduza, comprometa, restrinja, onere e/ou de qualquer forma afete negativamente as Garantias e/ou dificultem a sua excussão; e
- (ix) Eventual ocorrência de eventos que enseje o resgate antecipados dos CRI em qualquer das diversas modalidades previstas no Termo de Securitização.

XXXVI. INFORMAÇÕES EVENTUAIS

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

- (i) edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores em até 20 (vinte) dias antes da data marcada para a realização da assembleia ou no mesmo dia de sua primeira publicação, o que ocorrer primeiro;
- (ii) sumário das decisões tomadas na Assembleia Especial de Investidores, no mesmo dia da sua realização;
- (iii) ata da Assembleia Especial de Investidores e Assembleia Geral da Emissora, em até 7 (sete) Dias Úteis de sua realização, acompanhada das eventuais declarações de voto, dissidência ou protesto;
- (iv) comunicação sobre ato ou fato relevante referente à Emissão e à Emissora;
- (v) relatórios de agências classificadoras de risco, contratadas para a Emissão ou para a Emissora, se for o caso, e suas atualizações, se houver, na data de sua divulgação;
- (vi) comunicação, pela Emissora, da alteração do Auditor Independente nos termos da regulamentação específica;



- (vii) emissão deste Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, em 7 (sete) Dias Úteis de sua assinatura;
- (viii) petição inicial de recuperação judicial, com todos os documentos que a instruem, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (ix) plano de recuperação judicial, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (x) sentença denegatória ou concessiva do pedido de recuperação judicial, com a indicação, neste último caso, do administrador judicial nomeado pelo juiz, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora;
- (xi) pedido de homologação do plano de recuperação extrajudicial, com as Demonstrações Financeiras levantadas especialmente para instruir o pedido, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (xii) sentença denegatória ou concessiva da homologação do plano de recuperação extrajudicial, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora;
- (xiii) pedido de falência, desde que fundado em valor relevante, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora; e
- (xiv) sentença denegatória ou concessiva do pedido de falência, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora.

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

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

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

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

- (i) atas de reuniões do Conselho de Administração da Emissora, desde que contenham deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, acompanhadas das eventuais manifestações encaminhadas pelos conselheiros, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua realização; e



- (ii) estatuto social consolidado, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da assembleia geral de acionistas que deliberou a alteração de estatuto social da Emissora.

XXXVII. FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

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

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

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

XXXVIII. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

38.1. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora deve encaminhar à CVM, na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 3 (três) meses do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, que devem ser elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas da CVM, e auditadas pelo Auditor Independente.

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

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

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



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

- (i) contexto operacional, que deve incluir, quando aplicável:
 - (a) data de início da Emissão;
 - (b) sumário das operações efetuadas;
 - (c) critérios previstos para a revolvência dos Créditos Imobiliários, se for o caso;
 - (d) forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos; e
 - (e) mecanismos de Retenção de Risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício;
- (ii) base de preparação;
- (iii) descrição das principais práticas contábeis adotadas, incluindo os critérios para a constituição de provisão para perdas por redução no valor de recuperação dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios;
- (iv) informações detalhadas, observada a relevância, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo:
 - (a) descrição dos Créditos Imobiliários adquiridos;
 - (b) valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas;
 - (c) montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício;
 - (d) garantias relacionadas diretamente com os Créditos Imobiliários;
 - (e) procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, incluindo a execução de Garantias e custos envolvidos;
 - (f) eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado do Patrimônio Separado, o pagamento dos valores devidos e a rentabilidade dos Investidores; e
 - (g) informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos Créditos



Imobiliários adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os Créditos Imobiliários adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios;

- (v) detalhamento do passivo da Emissão, incluindo:
 - (a) valores relativos a cada série e às suas respectivas características, tais como prazo, remuneração e cronograma de amortizações;
 - (b) principais direitos políticos inerentes aos CRI; e
 - (c) sumário das principais deliberações de Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores durante o exercício;
- (vi) relação dos principais Prestadores de Serviços, sua forma de remuneração e as despesas incorridas no exercício;
- (vii) classificação de risco da Emissão, se classificada por agência classificadora de risco;
- (viii) informação sobre se o Auditor Independente presta outro tipo de serviço, que não o de auditoria, à Emissora;
- (ix) eventos subsequentes relevantes ocorridos após a data de encerramento das Demonstrações Financeiras e antes de sua emissão; e
- (x) outras informações que a Emissora julgue relevantes para o completo entendimento das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado.

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

XXXIX. ATOS OU FATOS RELEVANTES

39.1. Atos ou Fatos Relevantes. A divulgação referida no inciso (iv) da cláusula 36.1 deve abranger qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado à Emissão, aos ativos que a lastreiam, ou à Emissora.

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

- (i) na cotação dos CRI emitidos ou a eles referenciados;
- (ii) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter os CRI emitidos ou a eles referenciados; ou



(iii) na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de Investidores dos CRI emitidos ou a eles referenciados.

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

39.4. Comunicação aos Investidores e ao Agente Fiduciário. A Emissora se obriga a: (i) informar todos os atos e fatos relevantes acerca da Emissão e da Emissora aos Investidores e ao Agente Fiduciário mediante envio de comunicação escrita por e-mail ou outra forma equivalente, desde que haja certeza do recebimento pelos destinatários, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência de cada respectivo ato ou fato relevante; e (ii) divulgar no site da Emissora na rede mundial de computadores a íntegra do ato ou fato relevante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência de cada respectivo ato ou fato relevante.

XL. MANUTENÇÃO DE ARQUIVOS

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

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

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

XLI. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

41.1. Registro do Termo de Securitização. O Termo de Securitização será entregue para registro à Custodiante, nos termos do Artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04 e do Artigo 3º do Suplemento A da Resolução CVM 60, para que seja declarado pela Custodiante a afetação do Patrimônio Separado relativamente aos Créditos Imobiliários representados pela CCI, os Direitos Creditórios, as demais Garantias e a Conta do Patrimônio Separado.

XLII. DISPOSIÇÕES GERAIS

42.1. Declarações. As declarações da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Custodiante integram o presente Termo de Securitização, na forma do **ANEXO IV** e do **ANEXO VI**, conforme Artigo 15, II da Resolução CVM 17 e do Artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.



42.2. **Notificações.** As comunicações a serem enviadas no âmbito do presente Termo de Securitização: (i) se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, e desde que seu recebimento seja comprovadamente confirmado por meio idôneo e hábil a tal confirmação, devendo os respectivos originais serem encaminhados até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem; (ii) se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo Correio, empresa de courier ou por telegrama; (iii) se feitas pessoalmente, mediante assinatura de protocolo de recebimento, para as seguintes Partes nos endereços indicados no preâmbulo do presente Termo de Securitização, ou tais outros endereços que qualquer das Partes vier a informar às outras Partes por escrito.

42.2.1. Sem prejuízo da cláusula 42.2 e caso disposto de forma diversa nos Documentos da Emissão, o envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

42.3. **Fatores de Risco.** O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Os riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos relacionados exclusivamente à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão estão descritos no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

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

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

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

42.7. **Validade, Legalidade e Exequibilidade.** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-



fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

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

42.9.1. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Emissão, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

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



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

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

XLIII. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

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

"Adquirentes" significam as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento que compõem os Direitos Creditórios;

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

"Agente de Liquidação" tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 31.8 deste Termo de Securitização;

"Agente Fiduciário" significa a pessoa jurídica estipulada na cláusula 32.1, que exerce a função de agente fiduciário no âmbito desta Emissão, observado regramento constante da **Seção XXXII** deste Termo de Securitização;

"Alienação Fiduciária" significa a garantia real não imobiliária de alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das quotas de emissão da Cedente e sobre direitos econômicos derivados direta ou indiretamente da propriedade, uso e gozo das quotas, constituída como uma dentre as várias Garantias para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária e da cláusula 25.2 deste Termo de Securitização.

"Amortização" ou "Amortização Programada" significa o pagamento aos Investidores de parcela do valor de principal dos seus investimentos sem redução da quantidade dos CRI detidos pelo Investidor, na forma da cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;

"Amortização Compulsória por Antecipação do Fluxo de Pagamentos" tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.1(i) deste Termo de Securitização;

"Amortização Compulsória por Cash Sweep" tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.1(iii) deste Termo de Securitização;

"Amortização Extraordinária Compulsória" tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;



“Amortização Extraordinária por Razões de Garantia e Índices de Referência” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.1(ii) deste Termo de Securitização;

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

“Assembleia Especial de Investidores” significa a assembleia dos Investidores titulares dos CRI desta Emissão, na forma da cláusula 21.1;

“Aval” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 25.4 deste Termo de Securitização;

“Avalistas” significa a(s) pessoa(s) e/ou sociedade(s) relacionadas como avalistas das Obrigações Garantidas da Emissora sob esta Emissão, conforme referenciadas no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Auditor Independente” significa a empresa de auditoria independente que fará a auditoria do Patrimônio Separado, na forma da Resolução CVM 60;

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

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

“CCBs SPS” significam a Cédula de Crédito Bancário n.º 2012170681/HEU e a Cédula de Crédito Bancário n.º 2012170685/HEU, ambas emitidas pela Emissora em 18/12/2020, em favor de QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. (CNPJ/ME 32.402.502/0001-35), as quais serão integralmente quitadas no âmbito da Operação de Securitização;

“CCB desta Emissão” ou simplesmente “CCB” significa a Cédula de Crédito Bancário n.º 0001243639/HE4 emitida pela HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA. (CNPJ 26.948.840/0001-74), com garantia de aval, em 26 de julho de 2022, em favor de QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. (CNPJ 32.402.502/0001-35), nos termos da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, cedida à Securitizadora por meio do Termo de Promessa de Cessão;

“CCI” significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora nos termos da CCB, e/ou da Escritura de Emissão de CCI emitida pela Cedente, conforme o caso, e que servem de lastro à presente Emissão dos CRI;

“Certificados de Recebíveis Imobiliários” significa o(s) valor(es) mobiliário(s) emitido(s) pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme este Termo de Securitização,



observado o disposto na Medida Provisória 1.103, na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517, de 29 de junho de 1998, e na Resolução CVM 60;

“Cessão Fiduciária” significa a garantia real de cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios, incluindo direitos de créditos imobiliários presentes e/ou futuros, decorrentes da venda das unidades imobiliárias do Empreendimento, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o disposto na cláusula 25.3;

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

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

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

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

“Colocação Mínima” é a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), na forma prevista na Instrução CVM 476, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI;

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

“Compromisso de Subscrição, Integralização e Outras Avenças” significa o Compromisso de Subscrição, Integralização e Outras Avenças celebrado nesta data entre URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII e a Securitizadora;

“Condições Precedentes” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;

“Conta da Devedora” significa qualquer conta detida pela Cedente para receber os recursos da Operação de Securitização, que não poderá ser em nenhuma hipótese a Conta do Patrimônio Separado;

“Conta do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” significa o “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*”, celebrado entre os sócios da



Cedente, a Emissora e a Cedente tendo por objeto a Alienação Fiduciária das quotas, observado o disposto na cláusula 25.2 deste Termo de Securitização;

“Contrato de Cessão Fiduciária” significa o “*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*” celebrado entre a Cedente e a Emissora, tendo por objeto a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, conforme o disposto na cláusula 25.3 deste Termo de Securitização;

“Contrato de Distribuição” significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª (Sexta) Emissão da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO*”, celebrado entre a Cedente, a Emissora e o Coordenador Líder, para a distribuição do CRI com esforços restritos, na forma da Instrução CVM 476;

“Controle” significa, em relação a determinada Pessoa, (i) o poder detido por outra Pessoa de eleger, direta ou indiretamente, a maioria dos administradores e de determinar e conduzir as políticas e administração da Pessoa em questão, quer isoladamente ou em conjunto com Afiliadas ou outras Pessoas vinculadas a acordo de acionistas ou acordo de voto similar, ou (ii) a titularidade, direta ou indireta, de pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação ou quota representativa do capital social votante da Pessoa em questão, se for uma sociedade por ações ou um fundo de investimento, e de pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) mais 1 (uma) quota representativa do capital social votante da Pessoa em questão, se for uma sociedade limitada. Termos derivados de Controle, como “Controlada”, “Controladora” e “sob Controle comum” terão significado análogo ao de Controle;

“Coordenador Líder” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 31.6 deste Termo de Securitização;

“Créditos Imobiliários” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;

“CRI” significa o(s) valor(es) mobiliário(s) emitido(s) pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme este Termo de Securitização, observado o disposto na Medida Provisória 1.103, na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517, de 29 de junho de 1998, e na Resolução CVM 60;

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

“Custodiante” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 31.4 deste Termo de Securitização;

“CVM” significa a Comissão de Valores Mobiliários;



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

“Data de Apuração” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.5 deste Termo de Securitização;

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

“Data de Integralização” significa a data em que o Investidor integralizou os CRI;

“Data de Pagamento” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.3 deste Termo de Securitização;

“Data de Pagamento da Remuneração” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.3 deste Termo de Securitização;

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

“Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 30.1 deste Termo de Securitização;

“Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Termo não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente posterior;

“Direitos Creditórios” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 25.1;

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

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



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

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

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

“Encargos Moratórios” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

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

“Escritura(s) de Emissão de CCI” significam os dois “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrados nesta data, sendo pela Cedente e a Custodiante, e outro pela Emissora e a Custodiante, ambos tendo por objeto a emissão das CCI que servem de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários desta Emissão;

“Escriturador” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 31.5 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 24.1 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Multa Indenizatória” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 20.1 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Recompra Compulsória Automática” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Recompra Facultativa Parcial” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização;

“Excedente de Direitos Creditórios” significa o fluxo excedente de Direitos Creditórios frente ao Valor Total da Emissão;

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



“Fiança” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 25.6 do presente Termo de Securitização;

“Formulário de Referência” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 37.1 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Despesas” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 25.8 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 25.7 deste Termo de Securitização;

“Garantias” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 25.1 e seguintes deste Termo de Securitização;

“Garantidores” significa todas as pessoas, físicas ou jurídicas, que outorguem uma ou mais Garantias;

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

“Índice Máximo de Inadimplência” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.3 deste Termo de Securitização;

“Índice Mínimo de Direitos Creditórios” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.4 deste Termo de Securitização;

“Instrução CVM 476” significa a Instrução Normativa CVM n.º 476/2009.

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

“Investidores” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;

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

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

“Investimentos Permitidos” significa os investimentos realizados com os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado em títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros



instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária, entendendo-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco;

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

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

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

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

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

“LGPD” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 42.8 deste Termo de Securitização;

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

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

“Medida Provisória 1.103” significa a Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022;

“Mês de Apuração” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.1 deste Termo de Securitização;

“Montante Mínimo do Fundo de Reserva” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 25.7 deste Termo de Securitização;

“Multa Indenizatória” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 20.1 deste Termo de Securitização;

“Notificação de Recompra Facultativa Voluntária” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.1.1 deste Termo de Securitização;

“Novo Salvo Devedor” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.2.3 deste Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas” ou “Obrigações” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 25.1 deste Termo de Securitização;

“Oferta Restrita” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.2 deste Termo de Securitização;



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

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

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

“Patrimônio Separado” significa o patrimônio constituído a partir da instituição do Regime Fiduciário sobre o lastro, na forma da cláusula 4.1;

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

“Prazo de Recompra Compulsória Automática” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.2 deste Termo de Securitização;

“Prazo de Colocação” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.8 deste Termo de Securitização;

“Prêmio de Recompra” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.2 deste Termo de Securitização;

“Prestadores de Serviços” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 31.1 deste Termo de Securitização;

“Razão de Garantia Geral” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.1 deste Termo de Securitização;

“Razão de Garantia da Parcela Corrente” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;

“Razões de Garantia e Índices de Referência” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.4 deste Termo de Securitização;

“Recompra Compulsória Automática” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;

“Recompra Compulsória Não-Automática” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;

“Recompra Facultativa Parcial” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização;



“Recompra Facultativa Voluntária” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização;

“Recompra Facultativa Voluntária Parcial” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.2.2 deste Termo de Securitização;

“Recompra Facultativa Voluntária Total” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.2.1 deste Termo de Securitização;

“Regime Fiduciário” significa o regime instituído sobre os bens e direitos vinculados à Emissão, mediante declaração unilateral da Emissora neste Termo de Securitização, de que conste, cumulativamente, as seguintes matérias: (a) a afetação dos bens e direitos vinculados à Emissão; e (b) a constituição de Patrimônio Separado, integrado, pela totalidade dos bens e direitos vinculados à Emissão e, assim, estão submetidos ao regime fiduciário, observado ainda o disposto na cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;

“Relatório Anual” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 32.7 deste Termo de Securitização;

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

“Relatório de Desempenho Mensal” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.5.1 deste Termo de Securitização;

“Relatório Gerencial” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 22.8 deste Termo de Securitização;

“Relatório Mensal” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 35.2 deste Termo de Securitização;

“Remuneração da Emissora” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 30.2 deste Termo de Securitização;

“Remuneração dos CRI” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.2 deste Termo de Securitização;

“Resgate Antecipado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.3 deste Termo de Securitização;

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

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

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



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

“Servicer” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 31.7 deste Termo de Securitização;

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

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

“Taxa da Cessão” significa a taxa de juros acrescida da correção monetária pela qual os Créditos Imobiliários foram descontados, na forma estipulada nos Documentos da Emissão;

“Termo de Promessa de Cessão” significa o “*Termo de Promessa de Endosso, Cessão e Transferência, Sem Coobrigação, de Cédula de Crédito Bancário e Outras Avenças*”, celebrado entre o credor da CCB, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, contando com a interveniência e anuência da Sociedade e dos Avalistas da CCB;

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

“Valor Principal” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.6 deste Termo de Securitização;

“Valor da Devolução” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.6.2 deste Termo de Securitização;

“Valor da Multa Indenizatória Parcial” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 20.4 deste Termo de Securitização;

“Valor da Multa Indenizatória Total” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 20.5 deste Termo de Securitização;

“Valor da Recompra Facultativa Voluntária” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização;

“Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 19.2 deste Termo de Securitização;

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

“Valor de Recompra Total dos Créditos Imobiliários” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 19.2 deste Termo de Securitização;



“Valor Nominal Unitário Atualizado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

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

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

“Vx Informa” significa, para os fins deste Termo de Securitização, a plataforma digital “VX Informa” disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

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

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

- (i) as expressões definidas na cláusula 43.1 acima, grafadas no singular, incluirão o plural, e vice-versa;
- (ii) os cabeçalhos das cláusulas, parágrafos e os sublinhados foram incluídos por mera conveniência, não afetando a interpretação deste Termo de Securitização;
- (iii) as referências às cláusulas, parágrafos e anexos constituem referências às cláusulas, parágrafos e anexos deste Termo de Securitização, salvo especificação em contrário;
- (iv) quaisquer referências a documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer alterações, substituições e complementações dos mesmos;
- (v) qualquer obrigação de uma Parte de praticar ou não praticar qualquer ato será havida por incluir a obrigação de fazer com que tal ato seja praticado ou de não tolerar ou permitir que tal ato seja praticado;
- (vi) caso qualquer disposição deste Termo de Securitização seja conflitante com qualquer disposição de qualquer Anexo deste Termo de Securitização, as disposições previstas neste Termo de Securitização prevalecerão sobre as disposições dos Anexos; e
- (vii) o termo “incluir” ou “incluindo” deverá ser interpretado sempre como sendo seguido da expressão “mas sem se limitar” ou “mas sem limitação”.

* * *



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

São Paulo, 26 de julho de 2022.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Por: Nathalia Machado Ribeiro
CPF: 104.993.467-93
Diretora de Compliance

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Por: Brenda Ribeiro de Oliveira
CPF: 446.451.268-22
Procurador(a)

Por: Tatiana Scarparo Araujo
CPF: 396.270.368-38
Procurador(a)

HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.

Cedente e Avalista 6

Por: Candice Valeria Correia Sousa
CPF: 837.500.964-49
Administradora

Por: Esaú Barbosa Magalhães Neto
CPF: 031.596.084-17
Administrador

HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Avalista 1

Por: Candice Valeria Correia Sousa
CPF: 837.500.964-49
Administradora

ED INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avalista 2

Por: Darius Alamouti
CPF: 017.211.464-07
Administrador

Por: Esaú Barbosa Magalhães Neto
CPF: 031.596.084-17
Administrador



CANDICE VALERIA CORREIA SOUSA

Avalista 3
CPF: 837.500.964-49

MOISÉS DE CASTRO DANTAS

Cônjuge da Avalista 3
CPF: 027.238.804-19

DARIUS ALAMOUTI

Avalista 4
CPF: 017.211.464-07

ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO

Avalista 5
CPF: 031.596.084-17

Testemunhas:

1. _____
Nome: Jarlan Pereira da Silva
E-mail: jarlan@habitax.com.br
CPF: 051.570.044-43

2. _____
Nome: Luíza Mariz
E-mail: lmaliz@bglaw.com.br
CPF: 128.895.137-00

ANEXO I

FATORES DE RISCOS DO INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVERÃO SER ANALISADOS DE FORMA INDEPENDENTE PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS ENVOLVEM FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, RENTABILIDADE, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM À EMISSORA, À CEDENTE, ÀS GARANTIAS E AOS PRÓPRIOS CRI OBJETO DESTA EMISSÃO.

O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES QUE ESTÃO DESCRITAS NESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR SEU CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, ADVOGADOS ESPECIALIZADOS E DEMAIS PROFISSIONAIS QUE JULGAR NECESSÁRIO ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

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

(i) Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.

A securitização de créditos imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e foi recentemente alterada pela Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022. Entretanto, só passou a existir um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação considera mais complexa que outras emissões de valores mobiliários por envolver estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

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

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

(ii) Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização.

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



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

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

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

Apesar de a Emissora ter instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado por meio deste Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora eventualmente venha a ter poderão concorrer de forma privilegiada com os créditos dos Investidores em decorrência dos CRI objeto desta Emissão, bem como sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, da CCI, das Garantias e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado, que podem não ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

(iv) Inflação.

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolvem controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Plano Real), que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. Atualmente o Brasil está vivendo um desses momentos de repique inflacionário, em que tanto o IPCA quanto o IGP-M/FGV apresentam valores excessivamente elevados de inflação em comparação com diversos outros países.

A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando recessão no país e ocasionando desemprego, podendo, em algumas situações, acarretar a taxa de inadimplência por parte dos Adquirentes de Créditos Imobiliários.

(v) Política Monetária.



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

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

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

(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional.

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

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

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

Além disso, como resultado da constante e crescente globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do Brasil, bem como também economia dos países desenvolvidos, tais como os Estados Unidos ou países da Europa, que interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

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

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

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



II. FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

(v) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

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

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

(vi) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

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

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

III. RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(i) Risco Tributário.



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

(ii) Capacidade dos Adquirentes de Honrar suas Obrigações.

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

(iii) Risco da Cedente e dos demais Garantidores de honrar suas obrigações nos termos dos Documentos da Emissão.

A Cedente assumiu diversas obrigações nos termos dos Documentos da Emissão, tais como Aval, Fiança, Multa Indenizatória e Recompra Compulsória, além de ter prestado o Aval, nos termos deste Termo de Securitização. Ao avaliar os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade da Cedente e dos demais Garantidores em honrar as obrigações constantes dos Documentos da Emissão.

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

(iv) Distribuição de Dividendos pela Cedente.

A Cedente estará autorizada a distribuir dividendos entre seus sócios caso não esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.



Tal distribuição de dividendos, caso se dê de forma recorrente, poderá gerar prejuízos ao patrimônio da Cedente, podendo eventualmente prejudicar sua capacidade de honrar as suas obrigações previstas nos Documentos da Emissão.

(v) Baixa Liquidez no Mercado Secundário.

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

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

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

(vi) Riscos de Insuficiência das Garantias.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Adquirentes, Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI.

Caso isso ocorra, os Investidores poderão ser afetados. Ressalta-se que os Créditos Imobiliários não foram objeto de auditoria financeira, não sendo assim possível assegurar o seu valor real.

Além disso, os Documentos da Emissão preveem a possibilidade de que o Gravame de alienação fiduciária em garantia que grava as quotas da Cedente sejam liberadas proporcionalmente com o passar do tempo, em virtude da redução do saldo devedor das Obrigações Garantidas e das regulares amortizações ocorridas no âmbito do Termo de Securitização.

A liberação gradual dos Gravames incidentes sobre as quotas de emissão da Cedente pode gerar dificuldades na execução da Garantia e na administração da Cedente, prejudicando a recuperação de valor necessário para o pagamento dos CRI.

(vii) Não Formalização das Garantias.

Nessa data, o Contrato de Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a CCB e o Contrato de Cessão, prevendo o Aval e a Fiança, respectivamente, não se encontram registrados junto aos órgãos e cartórios competentes, de forma que ainda não estão devidamente constituídas e formalizadas todas as garantias e, assim, essas Garantias podem não ser



passíveis de execução no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou outras hipóteses de descumprimento do presente Termo de Securitização.

Caso não ocorra o registro do Contrato de Alienação Fiduciária ou da Cessão Fiduciária, bem como o registro da CCB prevendo o Aval, e do Contrato de Cessão, prevendo a Fiança, essas garantias não poderão ser utilizadas em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos CRI.

(viii) Riscos Relativos à Cessão Fiduciária.

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

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

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

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

(ix) Riscos Relativos à Ausência de Auditoria Financeira da Devedora por Auditor Registrado na Comissão de Valores Mobiliários

Não foi realizada auditoria financeira da Devedora por empresa de auditoria registrada na Comissão de Valores Mobiliários para fins da Emissão ora realizada, em razão dos Investidores dos CRI serem exclusivamente compostos por Investidores Profissionais, na forma, na forma do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 3º da Instrução CVM 476, respeitadas as eventuais vedações ao investimento nos CRI ofertados previstas na regulamentação em vigor.

Caso os CRI desta Emissão venham a ser cedidos pelos Investidores que os adquirirem por meio da Oferta Restrita, os cessionários poderão não se enquadrar no conceito de investidores profissionais. Caso isso ocorra e a Devedora não seja auditada por empresa de auditoria registrada na Comissão de Valores Mobiliários, e caso a concentração dos



devedores do lastro seja superior a 20%, tal hipótese poderá representar inadequação dos CRI na forma da Resolução CVM 60.

(x) Risco em Função da Dispensa de Registro.

A Emissão está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, em virtude de sua distribuição na forma da Instrução CVM 476, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Emissão não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xi) Risco de Estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos tendo por diretriz a legislação em vigor.

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

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

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

(xiii) Risco de Colocação Mínima.

Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras onde serão aplicados temporariamente os valores captados com a Emissão, calculados *pro rata temporis* a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Restrita. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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



A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, tais como Eventos de Recompra Compulsória Automática, Eventos de Recompra Compulsória Não Automática ou Recompra Facultativa Voluntária dos Créditos Imobiliários, acarretará a Amortização Extraordinária, parcial ou total, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xv) Ausência de Coobrigação da Emissora.

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

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

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

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

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

(xvii) Riscos Relativos à Concentração e Pulverização.

Poderá ocorrer situação em que um único Investidor venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal Investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando assim a posição dos eventuais Investidores minoritários.

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

(xviii) Riscos Ambientais.



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

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

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

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

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

As agências governamentais ou outras autoridades podem atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios da Cedente, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os Adquirentes tenham dificuldades em honrar com os pagamentos das unidades imobiliárias adquiridas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações no Empreendimento, cujo custo poderá ser imputado à Cedente. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios da Cedente ou dos Adquirentes, afetando, indiretamente, o CRI.

(xix) Riscos Relativos à Regularidade de Área Construída.



A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Empreendimento e para a Cedente, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, bem como de pagamento da indenização em caso de sinistro; e (v) a interdição do Empreendimento, podendo ainda culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais do Empreendimento.

(xx) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

IV. RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(i) O Risco de Crédito da Cedente e dos demais Garantidores e a Inadimplência dos Créditos Imobiliários Podem Afetar Adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores, dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Investidores, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos dependerá integralmente do adimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou da coobrigação ou excussão das Garantias outorgadas pelos Adquirentes, pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Investidores sob este Termo de Securitização.

Não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias serão bem-sucedidos, nem mesmo que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terão qualquer resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários e/ou da excussão das Garantias outorgadas pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Adquirentes,



da Cedente e/ou dos demais Garantidores, e suas respectivas capacidades de pagamento, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(ii) A ocorrência de Recompra Facultativa Voluntária, Recompra Compulsória Automática, Recompra Facultativa Parcial, Recompra Compulsória Não Automática e Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Pode Gerar Efeitos Adversos sobre a Emissão e a Rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Emissão, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Recompra Facultativa Voluntária, Recompra Compulsória Automática, Recompra Facultativa Parcial, Recompra Compulsória Não Automática e Amortização Extraordinária Compulsória, conforme o caso, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3 (Segmento CETIP UTM), no prazo previsto neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

(iii) Riscos relativos aos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão

Os compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento cujos Créditos Imobiliários lastreiam a presente Emissão, estão sujeitos a distrato e outros eventos que resultam na obrigatoriedade de a Cedente recomprá-los, não sendo possível afirmar que a Cedente e/ou os demais Garantidores irão adimplir com suas obrigações de pagamento do Valor de Recompra Compulsória.

Em caso de não cumprimento de tais obrigações, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(iv) Riscos inerentes ao desempenho da Cedente

A responsabilidade pela administração e cobrança dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento que lastreiam a Operação, assim como dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento que garantem a Operação no âmbito da Cessão Fiduciária, recai exclusivamente sobre a Cedente, na qualidade promotora do Empreendimento.

Na eventualidade da Cedente vir a não prestar os serviços de gestão e cobrança dos Créditos Imobiliários oriundos dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento de forma diligente, a Emissora poderá contratar terceiro para prestar tais serviços, o que pode resultar em prejuízos aos Investidores, uma vez que a transferência da gestão e cobrança



é um procedimento operacional trabalhoso e que pode ser demorado, especialmente na hipótese de a Cedente não colaborar durante o procedimento de realização de tal transferência.

Adicionalmente, a nova empresa de "Servicer" pode vir a ter dificuldades na realização da cobrança pelo fato de não possuir relacionamento comercial com os Adquirentes, entre outros riscos que podem vir a prejudicar os Investidores. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(v) Riscos Relacionados à Ausência de Auditoria às Demonstrações Financeiras da Cedente

A Cedente é uma sociedade limitada e não audita duas demonstrações financeiras por Auditor Independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras da Cedente refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas nos Documentos da Emissão e relacionadas aos CRI.

(vi) Riscos Decorrentes da Auditoria Jurídica:

No âmbito da Emissão foi realizada auditoria jurídica com escopo restrito no Empreendimento, na Cedente, nos demais Garantidores e nos antecessores da propriedade do Imóvel ao longo dos últimos cinco anos, mas não foi nem será realizada auditoria jurídica nos Adquirentes. A referida auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia e teve como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada uma das pessoas, sociedades e/ou entidades analisadas, emitidas para a comarca dos imóveis e da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou pessoas naturais objeto da análise.

A auditoria jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos e esclarecimentos solicitados. Ademais, não foi realizada nenhuma auditoria jurídica nem financeira tendo como objeto de análise os Adquirentes.

Caso surjam eventuais passivos ou riscos não identificados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo de cobrança de valores da Cedente e demais Garantidores, bem como a eventual excussão de Garantias, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar de forma negativa o retorno financeiro esperado pelos Investidores. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(vii) Contingências de Processos Judiciais e Administrativos envolvendo a Devedora, os demais Garantidores e antecessores da cadeia dominial do Imóvel.

A Devedora e os antigos proprietários do(s) imóvel(is) do Empreendimento podem ser partes no polo passivo de processos judiciais e administrativos de natureza trabalhista, cível e fiscal.



Eventuais contingências de qualquer natureza não identificadas ou identificáveis por meio do processo de auditoria da Devedora, dos demais Garantidores e dos antigos proprietários do(s) imóvel(is) do Empreendimento ou, ainda, eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões poderiam ter impactos negativos na Devedora e nos demais Garantidores e/ou no Empreendimento, afetando adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(viii) Riscos de Performance Relacionados às Obras do Empreendimento.

O Empreendimento se encontra em fase de construção. Desta forma, quaisquer problemas relacionados às obras de desenvolvimento do Empreendimento, sejam decorrentes de atrasos, estouro de orçamento, não contratação de todos os fornecedores para as obras, sinistros, eventos de caso fortuito ou força maior, não obtenção ou cassação de licenças, má condução das obras, erros técnicos, entre outros, poderão impactar diretamente de forma negativa a expectativa de retorno financeiro dos Investidores, seja em decorrência de impactos negativos no fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja em decorrência da perda de valor do Empreendimento e insuficiência de recursos para desenvolvimento das obras.

Em quaisquer dessas situações, é possível que os Adquirentes optem por distratar os compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento firmados, e não há como assegurar que a Cedente irá efetivamente recomprar os compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento distratados.

Nesta situação, a Cedente ou os Garantidores terão patrimônio suficiente para arcar com as obrigações de pagamento previstas nos Documentos da Emissão. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(ix) Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Adquirentes, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias.

Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para fazer frente ao pagamento do saldo devedor dos CRI. Caso isso ocorra os Investidores poderão ser afetados de forma negativa. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

Além disso, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Adquirentes e dos Garantidores, a Emissora iniciará o processo de excussão das Garantias, não sendo possível afirmar se tais Garantias serão excutidas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.



(x) Riscos de Insuficiência do Aval e da Fiança.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Adquirentes e no caso de inadimplemento dos Garantidores das obrigações de recompra previstas nos Documentos da Emissão, a Emissora terá que iniciar a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, da Cedente e/ou dos demais Garantidores, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas.

Além disso, as execuções poderão se prolongar demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira, e, especificamente no caso de falecimento de quaisquer dos demais Garantidores que sejam pessoas naturais, existe o risco de as Garantias ou obrigações devidas pelo Garantidor pessoa natural falecida serem extintas, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido.

Portanto, não há como assegurar que a Cedente e/ou os demais Garantidores, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xi) Risco no Processo de Cobrança dos Créditos Imobiliários pela Cedente.

Em conformidade com os Documentos da Emissão, a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários cedidos serão realizadas pela Cedente, através de plataforma disponibilizada por empresa "Servicer", podendo haver falhas na prestação de tais serviços de administração e cobrança.

Ademais, poderá a Cedente tomar decisões com relação a tais Créditos Imobiliários em desacordo com os interesses dos Investidores. Caso qualquer desses eventos ocorra, o recebimento, pela Emissora, dos valores a serem pagos pelos Adquirentes diretamente na Conta do Patrimônio Separado poderá ser comprometido. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xii) Risco de Perda, Extravio ou Deterioração dos Documentos Comprobatórios

A guarda da totalidade dos instrumentos dos compromissos de compra e venda e/ou dos compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento será realizada pela Cedente, que será responsável também pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários.

Caso haja eventual perda, extravio ou deterioração dos documentos comprobatórios em posse da Cedente, tal ocasião poderá comprometer o direito da Emissora de recuperar os Créditos Imobiliários. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

* * *

ANEXO II

CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Parcela/Meses	Data de Aniversário	% Amort.	Juros
1	20/09/2022	0,4726%	Sim
2	20/10/2022	0,4799%	Sim
3	20/11/2022	0,4872%	Sim
4	20/12/2022	0,4948%	Sim
5	20/01/2023	0,5025%	Sim
6	20/02/2023	0,5103%	Sim
7	20/03/2023	0,5183%	Sim
8	20/04/2023	0,5265%	Sim
9	20/05/2023	0,5348%	Sim
10	20/06/2023	0,5433%	Sim
11	20/07/2023	0,5520%	Sim
12	20/08/2023	0,5609%	Sim
13	20/09/2023	0,5700%	Sim
14	20/10/2023	0,5793%	Sim
15	20/11/2023	0,5888%	Sim
16	20/12/2023	0,5985%	Sim
17	20/01/2024	0,6084%	Sim
18	20/02/2024	0,6186%	Sim
19	20/03/2024	0,6290%	Sim
20	20/04/2024	0,6396%	Sim
21	20/05/2024	0,6505%	Sim
22	20/06/2024	0,6616%	Sim
23	20/07/2024	0,6730%	Sim
24	20/08/2024	0,6847%	Sim
25	20/09/2024	0,6966%	Sim
26	20/10/2024	0,7089%	Sim
27	20/11/2024	0,7214%	Sim
28	20/12/2024	0,7343%	Sim
29	20/01/2025	0,7475%	Sim
30	20/02/2025	0,7611%	Sim
31	20/03/2025	0,7749%	Sim
32	20/04/2025	0,7892%	Sim
33	20/05/2025	0,8038%	Sim
34	20/06/2025	0,8189%	Sim
35	20/07/2025	0,8343%	Sim
36	20/08/2025	0,8501%	Sim

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.



37	20/09/2025	0,8664%	Sim
38	20/10/2025	0,8832%	Sim
39	20/11/2025	0,9004%	Sim
40	20/12/2025	0,9181%	Sim
41	20/01/2026	0,9364%	Sim
42	20/02/2026	0,9551%	Sim
43	20/03/2026	0,9745%	Sim
44	20/04/2026	0,9944%	Sim
45	20/05/2026	1,0149%	Sim
46	20/06/2026	1,0361%	Sim
47	20/07/2026	1,0579%	Sim
48	20/08/2026	1,0805%	Sim
49	20/09/2026	1,1038%	Sim
50	20/10/2026	1,1278%	Sim
51	20/11/2026	1,1526%	Sim
52	20/12/2026	1,1783%	Sim
53	20/01/2027	1,2049%	Sim
54	20/02/2027	1,2324%	Sim
55	20/03/2027	1,2609%	Sim
56	20/04/2027	1,2904%	Sim
57	20/05/2027	1,3210%	Sim
58	20/06/2027	1,3527%	Sim
59	20/07/2027	1,3857%	Sim
60	20/08/2027	1,4199%	Sim
61	20/09/2027	1,4554%	Sim
62	20/10/2027	1,4925%	Sim
63	20/11/2027	1,5310%	Sim
64	20/12/2027	1,5711%	Sim
65	20/01/2028	1,6129%	Sim
66	20/02/2028	1,6566%	Sim
67	20/03/2028	1,7022%	Sim
68	20/04/2028	1,7498%	Sim
69	20/05/2028	1,7997%	Sim
70	20/06/2028	1,8519%	Sim
71	20/07/2028	1,9067%	Sim
72	20/08/2028	1,9642%	Sim
73	20/09/2028	2,0246%	Sim
74	20/10/2028	2,0881%	Sim
75	20/11/2028	2,1550%	Sim
76	20/12/2028	2,2256%	Sim
77	20/01/2029	2,3002%	Sim

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.



78	20/02/2029	2,3790%	Sim
79	20/03/2029	2,4626%	Sim
80	20/04/2029	2,5513%	Sim
81	20/05/2029	2,6456%	Sim
82	20/06/2029	2,7460%	Sim
83	20/07/2029	2,8532%	Sim
84	20/08/2029	2,9678%	Sim
85	20/09/2029	3,0907%	Sim
86	20/10/2029	3,2228%	Sim
87	20/11/2029	3,3650%	Sim
88	20/12/2029	3,5188%	Sim
89	20/01/2030	3,6854%	Sim
90	20/02/2030	3,8666%	Sim
91	20/03/2030	4,0644%	Sim
92	20/04/2030	4,2810%	Sim
93	20/05/2030	4,5195%	Sim
94	20/06/2030	4,7831%	Sim
95	20/07/2030	5,0761%	Sim
96	20/08/2030	5,4037%	Sim
97	20/09/2030	5,7724%	Sim
98	20/10/2030	6,1903%	Sim
99	20/11/2030	6,6681%	Sim
100	20/12/2030	7,2195%	Sim
101	20/01/2031	7,8630%	Sim
102	20/02/2031	8,6236%	Sim
103	20/03/2031	9,5365%	Sim
104	20/04/2031	10,6526%	Sim
105	20/05/2031	12,0478%	Sim
106	20/06/2031	13,8420%	Sim
107	20/07/2031	16,2345%	Sim
108	20/08/2031	19,5844%	Sim
109	20/09/2031	24,6097%	Sim
110	20/10/2031	32,9858%	Sim
111	20/11/2031	49,7389%	Sim
112	20/12/2031	100,0000%	Sim

ANEXO III

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Setor/Bloco/Quadra	Unidade/Lote	Mutuário - Nome	Data da venda	Valor da venda	Saldo devido (VPL) a partir de Ago/22
A	10	THIAGO CESAR SOARES EUGENIO DE SOUZA	12/11/2020	280.000,00	44.380,65
A	11	JOILTON BARBOSA DA SILVA	08/10/2020	379.570,43	543.998,22
A	12	JOSE MARIO MOREIRA DE CARVALHO	14/12/2017	320.338,27	47.107,53
A	17	JOSE HOMEM D'EL REI SILVA JUNIOR	25/11/2017	266.428,00	179.201,56
A	3	ABRAHAM LYNCOLN SOARES DE SANT ANNA	25/11/2017	202.876,52	119.623,86
A	7	HELTON TADEU PINHEIRO FERNANDES	29/12/2021	365.844,41	337.339,46
B	26	KAROLYNE MAYARA RIBEIRO DE MEDEIROS	01/06/2021	261.000,00	219.565,66
B	27	ENELUZIA LAVYNNYA CORSINO DE PAIVA CHINA	25/11/2017	270.823,00	181.272,16
B	30	RAUL LEITE DA COSTA	17/06/2022	223.000,00	116.614,57
B	31	Paolo Falchi	25/11/2017	127.946,74	66.010,83
C	47	Lara Sammantha de Sousa Figueredo	23/08/2018	131.670,00	107.858,31
C	48	SIDERI GEORGIOS PAKIROUDIS	15/06/2018	200.409,26	65.388,69
C	59	ADRIANO CARLOS DE LEMOS SILVA	06/04/2020	189.000,00	74.326,29
C	78	TANIA VALERIA DA CONCEICAO ALVES DE BRITO	17/03/2018	195.000,00	131.382,86
C	79	RESID ADMINISTRADORA DE RECURSOS E CONSTRUCOES LTDA	11/05/2022	250.000,00	212.462,09
C	80	RESID ADMINISTRADORA DE RECURSOS E CONSTRUCOES LTDA	11/05/2022	250.000,00	200.406,61
C	82	JOAO SERGIO SIMOES BEZERRA	15/12/2017	180.000,00	109.923,28
C	84	JAKSON PLINIO DA SILVA	06/05/2022	290.460,21	257.898,61
C	86	Henrique Jeronimo Neves de Souza e Silva	12/12/2017	129.936,22	94.708,22
C	90	WLADNEY DE SOUZA SOARES	28/01/2018	193.697,00	61.945,05
C	91	RENATO LUIS FONSECA DE MORAES	13/12/2017	195.256,43	116.528,63
C	92	PEDRO PAULO ALVES GAAG	25/11/2017	190.000,00	126.519,81
C	93	EDUARDO BARBOSA CAMPOLINA	25/11/2017	212.500,01	143.114,78
D	108	JOAO SERGIO SIMOES BEZERRA	15/12/2017	295.000,00	185.192,10
D	110	FRANCISCO DA SILVEIRA BARROS NETO	25/11/2017	298.225,00	206.068,87
D	111	FRANCISCO DA SILVEIRA BARROS NETO	25/11/2017	298.225,00	206.068,87
E	118	HUGO EDUARDO AMARAL E SILVA	01/04/2021	322.000,00	85.467,98
E	120	RONALDO ANGELINI	20/02/2018	303.561,00	215.491,89
E	121	Wanderson Louzada Borges	30/01/2018	142.903,99	48.171,02

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.



E	122	FRANCO DA CUNHA BANDIERINI	05/03/2018	296.656,60	9.141,65
F	132	RANIERI LESSA BEZERRA	13/10/2021	302.013,22	198.506,62
F	134	JULIO CESAR ROSENO DA SILVA	25/11/2017	293.590,78	218.718,67
F	140	RAIMUNDO ANTONIO GOMES DOURADO	13/03/2018	303.225,00	207.861,79
F	141	NOELIA IZIDORA MAIA MEJIA	17/09/2021	359.724,50	318.310,54
F	142	ITALO WLADIMIR DE MEDEIROS ALVES	23/02/2022	410.000,50	315.142,95
G	147	ADEMAR PAULO FRITZEN	02/07/2021	371.000,00	15.344,04
G	148	LUCIANO MONTENEGRO DA CUNHA PESSOA	28/03/2018	321.330,50	199.836,56
H	157	WALDEMILSON MESSIAS DA SILVA	09/02/2022	550.000,00	419.280,86
H	158	SAMIELY BORGES PANTOJA	18/11/2021	425.000,00	-
H	159	ADEMILSON FERREIRA DA SILVA FILHO	13/10/2021	353.000,00	324.435,01
H	162	JEFFERSON RODRIGUES DE VASCONCELOS	08/07/2021	415.193,48	385.821,43
H	164	SERGIO ROBERTO RODRIGUES SILVA	09/01/2021	391.407,79	219.656,71
H	168	DANIEL ANDRE MONTEIRO ROSA	15/09/2021	547.006,22	404.404,59
J	184	RAFAEL DE OLIVEIRA FERNANDES	30/11/2017	204.969,54	124.911,69
J	186	FRANCISCA SIMONE PINHEIRO DA SILVA AIRES	25/11/2017	198.554,00	133.850,16
J	188	SOLANGE ALENCAR DE MEDEIROS VASCONCELOS	25/11/2017	199.750,00	133.544,26
J	190	RENATO CÂMARA ARAUJO	25/11/2017	199.750,00	133.544,26
J	191	FRANCISCO DE ASSIS CORDEIRO DA SILVA	25/11/2017	199.750,00	128.770,18
J	207	HFG EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME	25/11/2017	204.750,00	136.410,66
J	208	HFG EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME	25/11/2017	204.750,00	136.410,66
J	212	EDUARDO AUGUSTO DE FREITAS CAVALCANTI	25/11/2017	204.750,00	135.983,35
J	213	EMERSON DA SILVA MATOS	15/10/2021	327.000,02	283.952,69
K	215	FRANK JOSE ALBUQUERQUE SILVA	22/02/2018	315.294,00	218.098,28
K	220	JONAS CANDIDO DA SILVA	13/02/2020	209.750,00	73.811,90
K	230	GILSON GOMES DA SILVA	25/11/2017	220.065,73	112.593,85
K	231	Vitor Hugo Queiroz da Costa	02/08/2021	179.393,40	152.900,07
K	233	JOSIBEL GOMES DE OLIVEIRA JÚNIOR	25/11/2017	199.750,00	133.544,26
K	234	KELLTON CORREIA ROCHA	25/11/2017	275.743,75	190.914,33
K	250	MARIA ADRIANA TEIXEIRA	25/11/2017	199.750,00	133.712,15
K	251	ANDRE LUIZ ROCHA DO NASCIMENTO	25/06/2018	209.750,00	126.067,48
L	264	RESID ADMINISTRADORA DE RECURSOS E CONSTRUÇOES LTDA	11/05/2022	250.000,00	202.400,82
L	265	SUZIENNE COSME BILRO DA SILVA PATRIOTA MEDEIROS	25/11/2017	170.500,00	91.319,54
L	266	LAURA RODRIGUES DA SILVA	21/01/2020	189.000,00	141.703,28
L	269	FABIO GONÇALVES DIAS	13/06/2022	301.000,01	298.408,98

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo.



L	270	GABRIEL REVOREDO ASSAD	10/12/2021	292.528,13	263.711,39
L	273	VITOR DE CARVALHO GARCIA	26/11/2017	195.000,00	126.579,01
L	275	DANIEL ARAUJO DE FREITAS	20/12/2017	190.000,00	125.611,42
L	276	ARTHUR DE CASTRO DANTAS	25/11/2017	190.000,00	123.951,05
L	277	ARTHUR DE CASTRO DANTAS	25/11/2017	190.000,00	124.118,62
L	278	EDMUNDO BALBINO DA COSTA FILHO	09/01/2018	283.008,23	148.162,52
L	280	CARLOS ESTEVAM MOSCA	11/03/2018	224.916,30	40.973,18
L	281	Joab Jose Da Silva Junior	25/11/2017	163.615,19	119.976,29
L	282	LUCINETE BATISTA DE ARAUJO SILVA	23/12/2017	220.914,10	132.234,31
L	284	FRANCISCO ADALBERTO PESSOA DE CARVALHO SEGUNDO	01/02/2019	225.558,19	231.429,76
L	285	RAFAEL MOURÃO SANTIAGO	05/09/2019	189.500,00	81.542,30
L	288	ROZIVALDO TAVARES	30/01/2018	218.022,05	130.842,75
L	289	GUSTAVO HENRIQUE ANNES DE FRANÇA	30/01/2018	220.882,01	143.192,52
L	292	RESID ADMINISTRADORA DE RECURSOS E CONSTRUÇOES LTDA	11/05/2022	220.000,00	186.913,40
M	304	FERNANDA DE CASTRO TEIXEIRA	01/03/2021	223.000,00	162.460,33
M	305	FERNANDA DE CASTRO TEIXEIRA	10/05/2021	223.000,00	195.477,28
M	306	HEITOR NEVES MAIA	07/07/2021	210.000,00	4.360,69
M	318	RESID ADMINISTRADORA DE RECURSOS E CONSTRUÇOES LTDA	11/05/2022	220.000,00	176.322,45
M	319	MARIANA PAIXAO DA CUNHA PESSOA BONAVIDES	25/03/2022	194.249,00	104.870,95
M	329	JERFERSON LUIZ NUNES DA SILVA	15/02/2022	340.000,00	262.099,48
M	340	JOÃO MARIA FABRICIO CORREIA ALVES	21/10/2021	189.110,79	69.191,82
M	355	VALERIA CRISTINA DO NASCIMENTO DE PAULA	03/12/2021	384.402,80	349.118,36
N	362	JORGE REIS MARIA DE ASSIS	29/03/2022	269.000,00	176.487,75
N	375	JULIANA DOS SANTOS ROSENO	29/04/2022	195.080,85	180.013,56
N	378	Sergio Marconi Prazim da Silva Junior	15/09/2021	224.900,00	218.169,78
N	383	RESID ADMINISTRADORA DE RECURSOS E CONSTRUÇOES LTDA	11/05/2022	220.000,00	178.197,11
N	387	SAHONARA SUZANE DA SILVA SÁ LEITÃO	09/08/2021	220.003,41	216.530,77
N	388	MARIA S. C. ZARANZA REPRESENTAÇÕES	29/04/2022	190.000,00	179.459,61
N	391	MARIA S. C. ZARANZA REPRESENTAÇÕES	29/04/2022	190.000,00	179.459,61
N	392	ALEXANDRE TITO HERNANDEZ DE FIGUEIREDO	08/02/2022	259.000,56	209.353,80
N	393	MARIA S. C. ZARANZA REPRESENTAÇÕES	29/04/2022	190.000,00	179.459,61
N	394	ALCIENE FERREIRA DE WILDE	24/02/2022	192.057,75	187.264,88
N	395	MARIA S. C. ZARANZA REPRESENTAÇÕES	29/04/2022	190.000,00	179.459,61
N	396	MARIA S. C. ZARANZA REPRESENTAÇÕES	29/04/2022	190.000,00	179.459,61
N	397	MARIA S. C. ZARANZA REPRESENTAÇÕES	29/04/2022	190.000,00	179.459,61
N	398	GLORIA DE LOURDES ARAUJO	18/02/2022	250.000,68	216.243,88
N	406	VICTOR EDUARDO BASTOS DE SOUZA	30/09/2021	219.900,18	207.420,40

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.

Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarparo Araujo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.



N	407	VICTOR EDUARDO BASTOS DE SOUZA	30/09/2021	219.900,18	207.420,40
N	408	FABIO SIMAS ESTEVAM	27/04/2021	199.000,00	113.929,57
N	409	ROBSON TROVAO DE MEDEIROS	28/10/2021	239.000,28	179.484,28
N	410	ALEX DAYAN MORAIS DE LIMA	16/07/2021	210.551,09	172.036,35
N	411	DARLENE MARCIA SA LEITÃO SARMENTO	11/08/2021	220.003,41	216.408,22
N	412	OZANIR PEREIRA BEZERRA	12/05/2022	383.356,59	369.742,58
O	418	HELIO DE OLIVEIRA	28/07/2020	180.521,90	199.318,48
O	419	Marcelo Teixeira da Silva	07/02/2018	115.942,93	67.123,22
O	425	EDUARDO NOVAES RANGEL ROMA	10/11/2021	239.000,31	152.418,92
P	433	FERNANDO CESAR DE MIRANDA	08/03/2019	175.000,00	215.875,97
P	434	ORISSON VICTOR DE OLIVEIRA DANTAS	25/11/2017	170.000,00	111.764,56
P	436	LUCIA HELENA BOSCO DE MIRANDA	27/07/2018	189.900,00	115.595,94
P	437	VICTTOR DANTAS DOS SANTOS	27/10/2021	239.006,62	224.063,04
P	438	RAIMUNDO SABINO DOS SANTOS NETO	30/10/2020	179.000,00	229.768,96
P	439	JOSINALDO DUARTE BANDEIRA	25/11/2017	170.500,00	101.315,48



ANEXO IV

DECLARAÇÕES E GARANTIAS

HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Sen. Salgado Filho, n.º 1718, sala 1510, Ed. Tirol Way Office, Tirol, CEP 59022-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.948.840/0001-74, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Devedora" ou "Garantidor 1", conforme o caso), **HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Sen. Salgado Filho, n.º 1718, sala 1510, Ed. Tirol Way Office, Tirol, CEP 59022-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.697.058/0001-90, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Garantidor 2"), **ED INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, na Rua Alexandre Câmara, n.º 1857, Caixa Postal n.º 34, Capim Macio, CEP 59082-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.320.696/0001-07, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Garantidor 3"), **CANDICE VALERIA CORREIA SOUSA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, portadora da cédula de identidade n.º 01674769998, expedida pelo DETRAN/RN, inscrita no CPF/ME sob o n.º 837.500.964-49, residente de domiciliada na Alameda dos Bosques, Poeta, n.º 750, LT 26, Parque do Jiqui, na cidade de Parnamirim, estado do Rio Grande do Norte, CEP 59153-170 ("Garantidor 4"), **DARIUS ALAMOUTI**, britânico, solteiro, empresário, portador do RNE n.º V730530-Q, inscrito no CPF/ME sob o n.º 017.211.464-07, domiciliado na Rua Alexandre Câmara, n.º 1857, Caixa Postal n.º 34, Capim Macio, na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, CEP 59082-200 ("Garantidor 5"), e **ESAU BARBOSA MAGALHÃES NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, portador da cédula de identidade n.º 1.400.335, SSP/RN, inscrito no CPF sob o n.º 031.596.084-17, com endereço profissional na cidade de Natal/RN a Rua Trairi, n.º 722, Sala 01, Petrópolis, CEP 59020-150 ("Garantidor 5", sendo a Devedora, o Garantidor 2, o Garantidor 3, o Garantidor 4 e o Garantidor 5, em conjunto, referidos por "Garantidores" e, também, isoladamente, "Garantidor"), por meio deste instrumento, no âmbito da série 1 da 6ª (sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("Emissão" e "CRI", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, n.º 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("Emissora" ou "Securizadora"), para distribuição pública com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, pela Emissora, conforme os procedimentos estabelecidos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476") e da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e demais normas legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta Restrita"), sob a coordenação da **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, n.º 100, 5º andar inscrita no CNPJ n.º 03.751.794/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), declarar e garantir, em caráter irrevogável e irretratável, neste ato,

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarpato Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.

Este documento foi assinado digitalmente por Esau Barbosa Magalhaes Neto, Darius Alamouti, Luiza Albuquerque Mariz, Jarlan Pereira Da Silva, Moises De Castro Dantas, Candice Valeria Correia Sousa, Nathalia Machado Loureiro, Brenda Ribeiro De Oliveira e Tatiana Scarpato Araujo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8314-B4E6-72A8-C455.



para fins da Emissão e da auditoria jurídica conduzida pelo assessor legal da Oferta Restrita, com base nos documentos listados no Anexo I a esta declaração ("Auditoria Legal")¹, o quanto segue:

(i) durante a elaboração dos documentos da Oferta Restrita e na data de início da Oferta Restrita, todas as informações prestadas pela Devedora e pelos Avalistas, incluindo, mas não se limitando, àquelas prestadas por meio (a) da "*Cédula de Crédito Bancário nº 0001243639/HE4*" ("CCB"), emitida pela Devedora em [=], em favor da QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 32.402.502/0001-35 ("QISCD" ou "Cedente"), com o aval dos Avalistas; (b) do Termo de Promessa de Endosso, Cessão e Transferência, Sem Coobrigação, de Cédula de Crédito Bancário e Outras Avenças, celebrado em [=] entre a Devedora, a Securitizadora, a QISCD e os demais Garantidores, estes como interveniente anuentes ("Termo de Promessa de Cessão"); (c) da Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora nos termos da CCB, e que servem de lastro à Emissão dos CRI; (d) do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" celebrado em [=], entre a Devedora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Escritura de Emissão de CCI"), cujo lastro são contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento; (e) do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em [=], entre a Devedora, a Securitizadora e os demais Garantidores, estes na qualidade de fiadores, intervenientes e anuentes ("Contrato de Cessão"); (f) do "*TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO COBRIGADA A SOCIEDADE HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.*" celebrado em [=] ("Termo de Securitização"); (g) do "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" celebrado em [=] entre a Devedora e a Securitizadora, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes da Operação ("Contrato de Cessão Fiduciária"); (h) do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*", celebrado em [=] entre os sócios da Emitente, a Securitizadora e a Emitente tendo por objeto a Alienação Fiduciária de Quotas ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"); (i) do "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª (Sexta) Emissão da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO*", celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e o Coordenador Líder, para a distribuição do CRI com esforços restritos, na forma da Instrução CVM 476 ("Contrato de Distribuição"); (j) o boletim de subscrição dos CRI; (k) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (l) as declarações exigidas pela Instrução CVM 414; e (m) os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Emissão, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão que venham a ser celebrados ("Documentos da Operação"), são verdadeiras,

¹ O procedimento de auditoria legal foi conduzido pelos assessores legais da Oferta Restrita, e baseiam-se na análise de documentos eletrônicos ou cópias digitalizadas de documentos físicos e dos documentos listados no Anexo I a esta declaração de veracidade, os quais foram enviados ao nosso escritório pela Devedora e pelos Avalistas, para fins da realização da auditoria legal limitada da Devedora, dos Avalistas e do Imóvel.



consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita;

(ii) os documentos e informações enviados ao assessor legal da Emissão, à Emissora e ao Coordenador Líder, no âmbito da Auditoria Legal realizada para fins da Oferta Restrita, são todos verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, bem como constituem todas as informações relevantes sobre a Devedora e os demais Garantidores para os fins da Oferta Restrita;

(iii) não há documento (incluindo, mas não se limitando a, contrato ou certidão) ou informação solicitada pelos assessores legais da Oferta Restrita, cuja apresentação foi dispensada pela Emissora e pelo Coordenador Líder ou que, por qualquer motivo, não foi disponibilizado e/ou confirmado no âmbito da Auditoria Legal, que revele ou possa representar qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, ou alteração ou efeito sobre a Devedora e/ou os demais Garantidores, que possa afetar negativamente a reputação da Devedora e/ou dos demais Garantidores ou a sua capacidade legal de assumir ou cumprir quaisquer de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação e/ou da Emissão, ou ainda que possa afetar negativamente a existência, validade e/ou eficácia de quaisquer aspectos dos Documentos da Operação;

(iv) não houve, até a presente data, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, societária, reputacional, operacional e/ou sobre suas atividades, que possa afetar a decisão, por parte dos investidores interessados em adquirir os CRI e/ou que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas ao assessor legal da Emissão, à Emissora e ao Coordenador Líder, no âmbito da Oferta Restrita, falsas, incorretas, inconsistentes;

(v) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação pela Devedora e pelos demais Garantidores, não contrariam ou violam **(a)** o contrato social da Devedora ou dos demais Garantidores que sejam pessoa jurídica; ou **(b)** qualquer lei brasileira a que a Devedora e/ou os demais Garantidores estejam sujeitos; ou **(c)** quaisquer dos documentos analisados no âmbito da Auditoria Legal;

(vi) a Devedora e os demais Garantidores atestam, para todos os fins de direito, que seus atos societários, conforme aplicável, são produzidos na forma da legislação aplicável e são devidamente arquivados na Junta Comercial competente;

(vii) não existe qualquer mora ou penalidade imposta à Devedora e/ou aos demais Garantidores, bem como não há qualquer evento de vencimento antecipado e/ou inadimplemento de qualquer índice financeiro (*covenant* financeiro) com relação a qualquer obrigação pecuniária, contrato, escritura, título ou outro instrumento financeiro do qual a Devedora e/ou os demais Garantidores sejam devedores e/ou garantidores que não esteja prevista nos Documentos da Operação;

(viii) não foram celebrados contratos, de qualquer natureza, e outros documentos relevantes que evidenciem obrigações financeiras da Devedora e dos demais Garantidores e respectivas controladas relevantes, incluindo títulos de dívida, prestação de garantia,



empréstimos, operações de securitização e outros instrumentos financeiros em valor acima de R\$ [=] ([=]), além daqueles disponibilizados no âmbito da Auditoria Legal;

(ix) inexistem contratos, de qualquer natureza, documentos ou informações que sejam relevantes no contexto dos negócios da Devedora e dos demais Garantidores, ou que possam afetar sua capacidade de realizar a emissão e o pagamento dos CRI e de obter financiamentos;

(x) inexistem correspondências ou notificações relevantes trocadas entre a Devedora e/ou os demais Garantidores com credores, relacionadas a inadimplemento de obrigações, *waivers* ou declarações de vencimento antecipado;

(xi) inexistem garantias dadas pela Devedora e/ou pelos demais Garantidores em operações financeiras, incluindo, mas não se limitando a, penhores, cauções, hipotecas, alienações fiduciárias, fianças, avais, etc., além daquelas decorrentes dos contratos disponibilizados no âmbito da Auditoria Legal;

(xii) inexistente qualquer mora sob quaisquer dos contratos ou acordos decorrentes dos instrumentos disponibilizados no âmbito da Auditoria Legal, os quais a Devedora e/ou os demais Garantidores são parte;

(xiii) inexistem contratos de constituição de garantia que criem quaisquer ônus sobre ativos, incluindo, mas não se limitando a, ações ou créditos, bem como garantias fidejussórias, celebrados pela Devedora e/ou pelos demais Garantidores, além daqueles disponibilizados no âmbito da Auditoria Legal;

(xiv) inexistem contratos celebrados pela Devedora e/ou pelos demais Garantidores, diretamente com, ou por meio de repasse de recursos de entidades multilaterais de crédito (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, da BNDES Participações S.A. – BNDESPAR, FINAME, FINEM etc.), além daqueles disponibilizados no âmbito da Auditoria Legal;

(xv) não há necessidade de quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*) necessários à emissão da CCB, à constituição das garantias vinculadas à CCB e à realização da Oferta Restrita;

(xvi) sem prejuízo da declaração feita nos termos do item "iii" acima, foram disponibilizadas todas as certidões e documentos solicitados no âmbito da Auditoria Legal;

(xvii) foi apresentada a certidão de matrícula atualizada do imóvel matriculado sob o nº [=], perante o Cartório de Registro de Imóveis [=] ("Imóvel");

(xviii) o Imóvel atende à legislação ambiental, e desconhecem a existência de substâncias perigosas presentes nos, ou sob o Imóvel, e nenhuma parte do Imóvel foi utilizada para o descarte, armazenamento estoque, manipulação, tratamento ou utilização de substâncias perigosas;



(xix) desconhecem eventuais restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;

(xx) desconhecem quaisquer reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Imóvel;

(xxi) não há inadequação da construção do Empreendimento (conforme definido na CCB) às respectivas normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

(xxii) não possuem e não precisam possuir licenças ambientais (Licença Prévia, de Instalação e de Operação) e/ou demais autorizações emitidas pelos órgãos ambientais, incluindo documentos que atestem o cumprimento de todas as condicionantes de validade impostas em tais licenças;

(xxiii) não existem protestos em face da Devedora e/ou dos demais Garantidores que tenham a capacidade de levá-las à insolvência ou que possam, de qualquer forma, afetar a Emissão e/ou a capacidade da Devedora e/ou dos demais Garantidores de adimplir com toda e quaisquer obrigações assumidas no âmbito da Emissão;

(xxiv) todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou pelos demais Garantidores junto à Emissora, advindas dos Documentos da Operação ou de quaisquer contratos, termos ou compromissos firmados com a Emissora ou suas afiliadas, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxv) não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas nos Documentos da Operação;

(xxvi) não ocorreu **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou dos demais Garantidores e/ou de suas respectivas controladas; **(b)** pedido de autofalência, pela Devedora e/ou pelos demais Garantidores; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou dos demais Garantidores, e que não tenha sido contestado no prazo legal; **(d)** requerimento, pela Devedora e/ou pelos demais Garantidores de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento pelo juízo competente; ou **(e)** apresentação de plano de recuperação extrajudicial, independentemente de homologação judicial deste plano, pela Devedora e/ou pelos demais Garantidores;

(xxvii) não ocorreu qualquer alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Devedora e/ou dos demais Garantidores, bem como a não identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas à Emissora e ao Coordenador Líder;

(xxviii) inexistente decisão administrativa ou judicial por violação de qualquer dispositivo das Obrigações Anticorrupção (conforme definidas abaixo), conforme aplicável, pela Devedora e/ou pelos demais Garantidores e/ou seus representantes legais, bem como



não constam no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xxix) cumprem rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165 de 27 de dezembro de 2000, estando comprometidas com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;

(xxx) cumprem em qualquer dos aspectos materiais, pela Devedora, qualquer dos demais Garantidores e/ou respectivas Afiliadas (conforme definido nos Documentos da Operação), as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos – Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xxxii) a Devedora e os demais Garantidores cumprem todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 476 e, conforme aplicável, na Instrução da CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta Restrita previstas na regulamentação emitida pela CVM;

(xxxiii) cumprem todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta Restrita, conforme aplicáveis;

(xxxiv) a Devedora e/ou os demais Garantidores não têm ciência sobre qualquer fato, apontamento, inquérito, investigação e/ou processo administrativo ou judicial que possa vir a constar em qualquer certidão, informação ou documento não disponibilizado ou não atualizado no âmbito da Auditoria Legal e que possa, de qualquer forma, afetar a Emissão e/ou os investidores na tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita, incluindo a instauração de ações civis públicas ou termos de ajuste de conduta;

(xxxv) não existem litígios, incluindo processos ou procedimentos judiciais, administrativos, arbitrais ou de mediação, autos de infração, multas, débitos, investigações ou inquéritos, de qualquer natureza, incluindo cível, criminal, trabalhista, fiscal, previdenciário, ambiental, direito do consumidor, direito econômico, direito concorrencial, mercado de capitais, mercado financeiro, dentre outros, envolvendo a Devedora e/ou os demais Garantidores, que possam, de qualquer forma, afetar a Emissão;

(xxxvi) cumprem, e fazem todos os seus representantes legais cumprirem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Anti-Bribery Convention* e do *UK Bribery Act 2010* (“Obrigações Anticorrupção”), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)**



conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** seus representantes legais, no melhor do seus conhecimentos, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas respectivas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; **(d)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Emissora e o Coordenador Líder; **(e)** deixam claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às obrigações anticorrupção; e **(f)** monitoram seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção;

(xxxvi) são responsáveis pela veracidade, consistência, certeza, qualidade e suficiência **(a)** das informações prestadas em razão da Oferta Restrita e em todos os Documentos da Operação; e **(b)** das informações fornecidas à Emissora, ao Coordenador Líder, aos assessores legais e/ou aos investidores profissionais interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta Restrita, responsabilizando-se caso referidas informações se tornem falsas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes durante todo o prazo de duração da Oferta Restrita;

(xxxvii) não há qualquer ato ou fato, positivo ou negativo, documento ou informação que possa afetar a Emissão, as garantias, direta ou indiretamente e/ou a capacidade da Devedora e/ou dos demais Garantidores de adimplir com suas obrigações oriundas da Emissão;

(xxxviii) não há débitos da Devedora e/ou dos demais Garantidores relativos a créditos tributários federais, estaduais ou municipais, e à dívida ativa da União, dos Estados ou dos Municípios que possam, de qualquer forma, afetar a Emissão;

(xxxix) as declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos demais Garantidores nos Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes na presente data;

(xl) o fato de alguns documentos não terem sido apresentados no âmbito do processo de Auditoria Legal não prejudica ou afeta, de qualquer maneira, as declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos demais Garantidores no âmbito da Oferta Restrita;

(xli) cumpriram e cumprirão, conforme o caso, com todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação e na regulamentação específica aplicável à Oferta Restrita; e

(xlii) reconhecem que essa declaração poderá ser utilizada pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, caso seja necessário para defesa de seus direitos e interesses, bem como se questionados ou assim solicitado pelos órgãos judiciais ou administrativos em



processos de auditorias, fiscalização, judiciais ou administrativos, incluindo, sem limitação da CVM, do Banco Central do Brasil e da Receita Federal do Brasil.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da Devedora e dos demais Garantidores. A Devedora e os demais Garantidores afirmam, ainda, não terem **(i)** ocultado nenhuma informação em relação à Devedora ou aos demais Garantidores que possa afetar negativamente a Oferta Restrita ou ser relevante para os investidores na tomada de decisão a respeito do investimento nos CRI; ou **(ii)** destruído, suprimido ou ocultado nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

[Local, data].

[ASSINATURAS]



ANEXO V

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PREVISTA NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931/2004

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, endereço eletrônico cci@oliveiratrust.com.br, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª (Sexta) Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, endereço eletrônico operacional@canalsecuritizadora.com.br (“Emissora”), nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que procedeu, nos termos do artigo 18, parágrafo quarto da referida lei, com a custódia da CCI e que procedeu, nos termos do artigo 23, parágrafo único da referida lei, com o registro de 1 (uma) via original do TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO COBRIGADA A SOCIEDADE HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA., datado de 26 de julho de 2022, em razão da instituição, pela Emissora, de regime fiduciário sobre o(s) CRI da Emissão.

São Paulo, 26 de julho de 2022.

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

Por: Rafael Casemiro Pinto
CPF: 112.901.697-80
Procuradora

E-mail: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Por: Ricardo Lucas Dara da Silva
CPF: 394.911.448-39
Procurador

E-mail: scc@oliveiratrust.com.br



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA
CPF/ME: 009.635.843-24

Da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 6ª (SEXTA) Emissão
Número da Série: 1 Série
Emissor: Canal Companhia de Securitização
Quantidade: 27.000
Espécie: Nominal e Escritural
Classe: Única
Forma: Os CRI são emitidos de forma nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, que a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de Agente Fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar formal e imediatamente à B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 26 de julho de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Ana Eugenia de Jesus Souza
CPF: 009.635.843-24
Diretor(a)
E-mail: eg@vortex.com.br

Por: Tatiana Scarparo Araujo
CPF: 396.270.368-38
Procurador(a)
E-mail: tsa@vortex.com.br

ANEXO VIII

DESPESAS DA EMISSÃO

ESTRUTURAÇÃO - CRI						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	A vista	0,024652%	6.656,04	0,00%	6.656,04
ANBIMA	Registro da Base de Dados	A vista	0,004397%	1.568,00	0,00%	1.568,00
B3 CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000%	7.830,00	0,00%	7.830,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		87,83	0,00%	87,83
BGLaw	Assessor Legal	A vista		133.000,00	14,53%	155.610,16
QI Tech	Bancarizador	A vista	0,200000%	20.000,00	14,25%	23.323,62
Oliveira Trust	Agente Registrador	A vista		5.000,00	12,15%	5.691,52
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	A vista		5.000,00	12,15%	5.691,52
Oliveira Trust	Escriuração + Liquidação dos CRI	A vista		12.000,00	12,15%	13.659,65
Vortex	Implantação	A vista		28.000,00	16,33%	33.464,80
Vortex	Agente Fiduciário	A vista		16.000,00	16,33%	19.122,74
Canal Investimentos	Taxa de estruturação e emissão	A vista		38.000,00	16,33%	45.416,52
Canal Investimentos	Distribuição Passiva	A vista		10.000,00	16,33%	11.951,72
Canal Securitizadora	Distribuição Passiva	A vista		5.000,00	14,25%	5.830,90
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	8.100,00	0,00%	8.100,00
CV Par	Taxa de Originação	A vista	3,000000%	479.273,79	18,85%	590.602,33
TOTAL				775.515,66		934.607,34
				2,87%		
MENSAL						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,001750%	472,50	0,00%	472,50
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	297,00	0,00%	297,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		462,00	0,00%	462,00
Vortex	Agente Fiduciário	Anual		16.000,00	9,65%	17.708,91
Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		12.000,00	12,15%	13.659,65
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	Anual		5.000,00	12,15%	5.691,52
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		3.500,00	14,25%	4.081,63
Contabilidade	Contador	Anual		1.320,00	0,00%	1.320,00
UHY Bendorates	Auditoria	Anual		2.250,00	13,65%	2.605,67
CCI	Service	Mensal		3.500,00	14,25%	4.081,63
MÉDIA MENSAL				44.801,50		50.380,52

Nota: A Taxa de Originação será acrescida dos tributos vigentes (Gross up), que serão calculados e cobrados sobre o valor de cada integralização de CRI.



ANEXO IX

DESPESAS DE REEMBOLSO

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	CONDUSPAR CONDUTORES ELETRICOS LTDA	21/10/2021	390334	R\$ 489.467,20	MATERIAL ELÉTRICO
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	CONDUSPAR CONDUTORES ELETRICOS LTDA	21/10/2021	390430	R\$ 489.390,40	MATERIAL ELÉTRICO
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	CONDUSPAR CONDUTORES ELETRICOS LTDA	21/10/2021	390429	R\$ 445.334,40	MATERIAL ELÉTRICO
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	GERDAU AÇOS LONGOS SA	03/02/2021	44071	R\$ 244.685,52	AÇO
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	CONDUSPAR CONDUTORES ELETRICOS LTDA	21/10/2021	390454	R\$ 168.320,00	MATERIAL ELÉTRICO
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	CONDUSPAR CONDUTORES ELETRICOS LTDA	21/10/2021	389903	R\$ 101.423,98	MATERIAL ELÉTRICO
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	POTISAN	28/06/2021	47	R\$ 87.750,00	ELETRODUTO
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	CONDUSPAR CONDUTORES ELETRICOS LTDA	21/10/2021	390455	R\$ 84.160,00	MATERIAL ELÉTRICO
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	CONDUSPAR CONDUTORES ELETRICOS LTDA	21/10/2021	390335	R\$ 84.160,00	MATERIAL ELÉTRICO
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	UNIMETAS COMERCIO LTDA	22/01/2021	216590	R\$ 82.471,64	TUBO METALON, CHUMBADOR, BARRA, ELETRODO, CHAPA
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	MAS COMERCIO DE MATERIAL ELETRICO E DE CONSTRUÇÃO EIRELI	15/09/2021	847	R\$ 71.228,40	BRAÇO E SUPORTE PARA LUMINÁRIA
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	RIGARE SOLUCOES EM IRRIGACAO LTDA - ME	20/10/2021	1893	R\$ 70.000,00	TUBO, CONJUNTO DE CONEXÕES, ELETRODUTO E ADAPTADOR
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	IMPERTHANE ENGENHARIA SERVICOS LTDA	20/10/2021	199	R\$ 66.906,00	IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISCINAS
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	POSTOS RCM	30/08/2021	1352	R\$ 55.549,86	DIESEL
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	PROJETOS DE ENGENHARIA ELÉTO ELETRÔNICA E CONSTRUÇÃO LTDA	07/02/2022	163	R\$ 54.960,00	EXECUÇÃO DE OBRA
YBY Natureza	79961	1º Ofício de Parnamirim/RN	SATIRO ENGENHARIA EIRELI	21/01/2021	442	R\$ 16.142,20	SERVIÇOS DE TOPOGRAFIA

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/8314-B4E6-72A8-C455> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8314-B4E6-72A8-C455



Hash do Documento

B7D19261233BC474E8F76A71F0ABA360895A87709FA09DF3C309F1AAF0C05BE5

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 24/08/2022 é(são) :

- Esaú Barbosa Magalhães Neto (Signatário) - 031.596.084-17 em 24/08/2022 10:20 UTC-03:00
Nome no certificado: Esau Barbosa Magalhaes Neto
Tipo: Certificado Digital
- Darius Alamouti (Signatário) - 017.211.464-07 em 24/08/2022 09:39 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Luíza Albuquerque Mariz (Testemunha) - 128.895.137-00 em 23/08/2022 18:33 UTC-03:00
Nome no certificado: Luiza Albuquerque Mariz
Tipo: Certificado Digital
- Jarlan Pereira da Silva (Testemunha) - 051.570.044-43 em 23/08/2022 17:59 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Moisés de Castro Dantas (Signatário) - 027.238.804-19 em 23/08/2022 17:58 UTC-03:00
Nome no certificado: Moises De Castro Dantas
Tipo: Certificado Digital
- Candice Valéria Correia Sousa (Signatário) - 837.500.964-49 em 23/08/2022 17:53 UTC-03:00
Nome no certificado: Candice Valeria Correia Sousa
Tipo: Certificado Digital
- Nathalia Machado Ribeiro (Signatário) - 104.993.467-93 em

23/08/2022 16:25 UTC-03:00

Nome no certificado: Nathalia Machado Loureiro

Tipo: Certificado Digital

- Brenda Ribeiro de Oliveira (Signatário) - 446.451.268-22 em 23/08/2022 16:17 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- Tatiana Scarparo Araújo (Signatário) - 396.270.368-38 em 23/08/2022 16:09 UTC-03:00

Nome no certificado: Tatiana Scarparo Araujo

Tipo: Certificado Digital

