



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA SÉRIE ÚNICA DA 13ª EMISSÃO DA**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

companhia securitizadora S1  
CNPJ nº 41.811.375/0001-19



## ÍNDICE

<b>CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....</b>	<b>3</b>
<b>CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</b>	<b>15</b>
<b>CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>21</b>
<b>CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI .....</b>	<b>23</b>
<b>CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI.....</b>	<b>24</b>
<b>CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS. ....</b>	<b>28</b>
<b>CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....</b>	<b>32</b>
<b>CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS .....</b>	<b>36</b>
<b>CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>41</b>
<b>CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....</b>	<b>48</b>
<b>CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES.....</b>	<b>49</b>
<b>CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO.....</b>	<b>53</b>
<b>CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....</b>	<b>59</b>
<b>CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE .....</b>	<b>62</b>
<b>CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....</b>	<b>63</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES.....</b>	<b>63</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS .....</b>	<b>64</b>
<b>CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>69</b>
<b>CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....</b>	<b>71</b>
<b>CLÁUSULA VINTE – FORO.....</b>	<b>71</b>
<b>ANEXO I.....</b>	<b>73</b>
<b>ANEXO II.....</b>	<b>74</b>
<b>ANEXO III .....</b>	<b>77</b>
<b>ANEXO IV .....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO V .....</b>	<b>80</b>
<b>ANEXO VI .....</b>	<b>82</b>
<b>ANEXO VII.....</b>	<b>83</b>
<b>ANEXO VIII.....</b>	<b>89</b>
<b>ANEXO IX.....</b>	<b>91</b>



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

- I. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 17/2021:

- II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 13ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, de acordo com a Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

**1.1. Definições:** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

**1.1.1.** Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.



"Agente Fiduciário":	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
"Agente de Liquidação"	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
"Alienação Fiduciária de Imóvel":	Trata-se da alienação fiduciária a ser outorgada pela Devedora, na qualidade de fiduciante, à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, tendo por objeto o Imóvel;
"Alienação Fiduciária de Quotas":	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas das Devedora, pelos respectivos Fiduciantes (conforme abaixo definidos), na qualidade de proprietários das Quotas da Devedora, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"ANBIMA":	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
"Assembleia Especial de Investidores":	Assembleia Especial de Investidores titulares dos CRI ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
"Atualização Monetária"	Mensal, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE" ou "IPCA") correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência;
"Avalista" ou "Three Desenvolvimento"	<b>THREE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 18.876.410/0001-66, com sede na com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, 9º andar, conjunto nº 907, São Paulo/SP, Itaim Bibi, CEP 04531-011.
"Boletins de Subscrição":	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e



	condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
" <u>B3</u> ":	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25;
" <u>CCI</u> "	É a cédula de crédito imobiliário THREE001 que representa os Créditos Imobiliários nos termos do " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ", emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.
" <u>CETIP21</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	Significa as Condições Precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI, conforme indicado no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, sejam subscritos e integralizados pela Securitizadora, bem como para que o Preço de Aquisição Líquido seja desembolsado à Devedora.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> " ou " <u>Conta Centralizadora</u> "	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 43004-4, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco n.º 341).
" <u>Conta Arrecadadora</u> "	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 43003-6, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco n.º 341).
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de



	fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado na presente data pelos Sócios da Devedora, na qualidade de titulares das respectivas quotas, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</u>	<i>O Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado na presente data pelas Devedora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<u>“Contratos de Venda e Compra”</u>	São os contratos/promessas de compra e venda, escrituras de compra e venda, contrato de financiamento com instituição financeira e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda de cada Unidade do Empreendimento, presentes e futuros, celebrados entre as Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme descritos no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituirão os Direitos Creditórios.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A Emissora, conforme autorizada pelo Resolução CVM nº 60;
<u>“CPF/ME”:</u>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Os Créditos Imobiliários das Notas Comerciais;
<u>“Créditos Imobiliários das Notas Comerciais” ou “Créditos Imobiliários”</u>	São todos os direitos creditórios decorrentes do Instrumento de Emissão representados pelas Notas Comerciais representados pela CCI, bem como a obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições ali previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais;



" <u>CRI</u> ":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 13ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários das Notas Comerciais, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 19 da Lei nº 14.430/2022;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
" <u>Data de Desembolso</u> ":	É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes das Notas Comerciais;
" <u>Data de Pagamento</u> ":	Cada data de vencimento conforme <b>Anexo I</b> deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Emissão</u> ":	24 de outubro de 2022;
" <u>Data de Vencimento</u> ":	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de outubro de 2025;
" <u>Despesas Iniciais</u> " ou " <u>Despesas Flat</u> "	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo III do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
" <u>Despesas Recorrentes</u> "	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo III do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
" <u>Despesas Extraordinárias</u> "	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo III do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
" <u>Despesas Flat</u> " ou " <u>Despesas da Operação</u> ";	São todas as despesas envolvidas na Operação, incluindo, a despesa dos Patrimônio Separado dos CRI, as Despesas Iniciais, as Despesas



	Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras;
" <u>Devedora</u> ":	<b>WA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.036.283/0001-60, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conjunto 907 (parte), São Paulo/SP, CEP 04531-011.
" <u>Dia Útil</u> ":	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e</li> <li>(ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</li> </ul>
"Direitos Creditórios"	São os direitos creditórios presentes e futuros oriundos tanto dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das Unidades do Empreendimento a serem comercializadas pelas Devedora aos respectivos Adquirentes, quanto das SCPs Investidores, na forma e prazos a serem estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra e/ou SCPs Investidores, na periodicidade estabelecida em tais instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra e/ou pelos respectivos sócios participantes no âmbito das SCPs Investidores, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra e/ou SCPs Investidores.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) as Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Instrumento de Emissão das Notas Comerciais; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o





	presente Termo de Securitização; (viii) o futuro Contrato de Monitoramento a ser firmado no prazo indicado no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais; e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI.
"Emissora":	<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , acima qualificada;
"Emissão":	A presente emissão de CRI da Emissora;
"Empreendimento Alvo" ou "Empreendimento":	Empreendimento imobiliário a ser realizado pela Devedora no Imóvel;
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado nesta data;
"Escriturador":	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88
"Evento de Vencimento Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais;
"Fiduciantes das Quotas", "Fiduciantes" ou "Sócios da Devedora":	Significa quando em conjunto a <b>Three Desenvolvedora</b> , já qualificada neste Quadro de Definições, e <b>Carlos Tonanni</b> , brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 21473739-1 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 153.059.748-01, residente e domiciliado na Rua Desembargador Vicente Penteado nº 90, Cidade Jardim, CEP 01440-030, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Fundo de Reserva"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.7.5, "i", deste Termo de Securitização;
"Fundo de Despesa"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.7.5, "ii", deste Termo de Securitização;
"Fundo de Obras"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.7.6, deste Termo de Securitização;
"Garantias"	As seguintes garantidas outorgadas face às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais:



	<p>(i) Garantia fidejussória de Aval prestada pela Avalista, nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais ("<u>Aval</u>");</p> <p>(ii) A Promessa de Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda e/ou SCPs Investidores;</p> <p>(iii) Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Quotas representativas do capital social da Devedora;</p> <p>(iv) Alienação fiduciária de Imóvel.</p> <p>(v) Fundo de Reserva; e</p> <p>(vi) Fundo de Despesas.</p>
" <u>IGP-M</u> "	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (" <u>FGV</u> ");
" <u>Imóvel</u> ":	Imóvel objeto da matrícula 262.188 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
" <u>Instrução CVM nº 400</u> ":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
" <u>Instrução CVM nº 476</u> ":	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
" <u>IPCA</u> ":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>JUCESP</u> ":	Junta Comercial do Estado de São Paulo;



" <u>Juros Remuneratórios</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea "(g)", deste Termo de Securitização;
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
" <u>Lei nº 14.430/2022</u> "	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
" <u>Medida Provisória nº 1.137/2022</u> "	Medida Provisória nº 1.137/2022, de 21 de setembro de 2022.
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35/2001</u> "	Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
" <u>MDA - Módulo de Distribuição de Ativos</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo.
" <u>Notas Comerciais</u> "	São as Notas Comerciais de emissão da Devedora no valor total de R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), emitidas por força do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pela Avalista por força do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pela Avalista nos demais Documentos da Operação dos quais serão signatárias, o que inclui o</li> </ul>

	<p>pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de Juros Remuneratórios, Atualização Monetária, e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou Despesa comprovadamente incorrida ou já contratado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial e dos CRI; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e Garantidora se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<p>"Oferta":</p>	<p>Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;</p>
<p>"Patrimônio Separado":</p>	<p>Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela</p>



	<p>totalidade dos Créditos Imobiliários das Notas Comerciais representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, Conta Arrecadadora e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;</p>
" <u>Prazo de Colocação</u> ":	<p>Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) o prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476, o que ocorrer primeiro.</p>
" <u>Preço de Aquisição</u> ":	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.7 deste Termo de Securitização;</p>
" <u>Preço de Aquisição Líquido</u> ":	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.7 deste Termo de Securitização;</p>
" <u>Prêmio Inicial</u> "	<p>O prêmio de 2% (dois por cento) do valor total de emissão das Notas Comerciais conforme item "J" da cláusula 3.1 deste Termo de Securitização e da cláusula 3.4 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.</p>
" <u>Período de Carência</u> "	<p>Período que se inicia a partir da data de emissão das Notas Comerciais até: (i) a data da expedição do "Habite-se" do Empreendimento, ou (ii) 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão das Notas Comerciais; o que ocorrer primeiro.</p>



"Período de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Primeira Integralização, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização ou, (ii) na data de cálculo imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima data de cálculo imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.
" <u>Razões de Garantia</u> ":	Quando em conjunto a Razão de Garantia Chaves e Razão de Garantia Chaves e Estoque, devidamente indicadas no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.
" <u>Razão de Garantia Chaves</u> "	Conforme definida na cláusula 5.2 deste Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
" <u>Razão de Garantia Chaves e Estoque</u> "	Conforme definida na cláusula 5.3 deste Instrumento das Notas Comerciais.
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Arrecadadora, e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022;
" <u>Resolução CVM nº 17</u> "	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
" <u>Resolução CVM nº 30</u> "	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Inscrição CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
" <u>Resolução CVM nº 44</u> "	Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a negociação de valores mobiliários, e revoga as Instruções CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, nº 369, de 11 de junho de 2002, e nº 449, de 15 de março de 2007;
" <u>Resolução CVM nº 60</u> "	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018;



" <u>Resolução CVM nº 80</u> "	Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;
" <u>Resolução CVM nº 81</u> "	Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;
" <u>SCP(s) Investidor(es)</u> "	O Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação e o respectivo acordo de sócios, firmado entre Devedora, na qualidade de Sócia Ostensiva, e seus investidores, na qualidade de Sócio Participante, objetivando o desenvolvimento do Empreendimento e a venda de determinada Unidade do Empreendimento.
" <u>Instrumento de Emissão das Notas Comerciais</u> " ou apenas " <u>Instrumento de Emissão</u> "	Significa o <i>Termo de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória</i> , da WA Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., firmado na presente data;
" <u>Titulares dos CRI</u> ":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização;

**1.2.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

**1.3.** A Emissão e a Oferta Restrita dos CRI foram aprovadas, por unanimidade de votos, em deliberação tomada na Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 24 de outubro de 2022, cuja ata foi protocolada perante a JUCESP.

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

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, referente aos CRI da Série Única da 13ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.1.1.** O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de



Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, nos termos da Cláusula 1.7 e seguintes do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

**2.2. Créditos Imobiliários Vinculados:** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, com saldo devedor **R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais)**, na Data de Emissão.

**2.2.1.** O presente Termo de Securitização será custodiado pela Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, nos termos da declaração contida no **ANEXO VI** deste Termo e será registrada na B3, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 1º da Lei nº 14.430/2022.

**2.2.2. Características dos Créditos Imobiliários.** As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no **ANEXO II** deste Termo de Securitização.

**2.3. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI:** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos citados Créditos Imobiliários, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os citados Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;





- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.4.** A titularidade dos Créditos foi adquirida pela Emissora através da celebração do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e da respectiva inscrição da Securitizadora no sistema do escriturador das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.5.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.6.** Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido: O preço de aquisição a ser pago pela totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e mediante os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, incluindo o cumprimento das Condições Precedentes, é de **R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais)** ("Preço de Aquisição"). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas Iniciais e dedução, por conta e ordem da Devedora, do Prêmio Inicial, conforme previsto pela Cláusula 1.8.2 e seguintes do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, e indicada na cláusula 2.7.1, abaixo, o Preço de Aquisição líquido a ser recebido pela Devedora será de **R\$ 10.654.137,50 (dez milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, cento e trinta e sete reais e cinquenta centavos)** ("Preço de Aquisição Líquido").

**2.6.1.** Os recursos dos CRI, após o integral e cumulativo cumprimentos das Condições Precedentes, serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para: (i) pagamento das Despesas Iniciais; (ii) constituição do Fundo de Despesas a seguir indicado; (iii) constituição do Fundo de Reserva a seguir indicado; (iv) pagamento do Prêmio Inicial (conforme cláusula 3.4 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais); e, após os descontos listados anteriormente, o saldo remanescente será liberado à Devedora, na Conta da Devedora indicada nas Notas Comerciais.

**2.6.2. Valor Mínimo de Aporte.** Como uma das Condições Precedentes indicadas nas Notas Comerciais, a Devedora se obrigou a comprovar despesas incorridas em moeda corrente nacional



na implementação do Empreendimento Alvo, diretamente por ela e/ou pela Three Desenvolvimento, no importe de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Valor Mínimo de Aporte"), a exemplo de pagamento de parcelas do preço do Imóvel que já tenham sido pagas, corretagem, custos com contratação de projetos, aprovação de projeto (emolumentos, taxas) e *marketing*. O Valor Mínimo de Aporte não poderá ser satisfeito com recursos dos Direitos Creditórios e não será objeto de reembolso pela Securitizadora com recursos decorrentes da integralização dos CRI.

**2.6.3.** Em qualquer hipótese, o valor devido pela Devedora será limitado exclusivamente ao montante efetivamente desembolsado pela Emissora, observada a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, Prêmio Inicial, as Despesas Iniciais previstas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, e demais encargos e despesas das Notas Comerciais.

**2.7.** Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais pela Devedora e pela Avalista, bem como visando à recomposição do Fundo de Reserva e Fundo de Despesa, foram constituídas as seguintes garantias:

**2.7.1. A Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.** O *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de Fiduciante, e a Emissora, na qualidade de Fiduciária, tendo por objeto a cessão Fiduciária pela Devedora dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contrato de Venda e Compra e das SCP's Investidores.

**2.7.1.1.** A Devedora se obrigou a, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de assinatura da Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, assim como de qualquer aditamento a citado contrato: (a) a protocolá-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca sede das Partes; e (b) às suas expensas enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 05 (cinco) dias do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos da alínea (a) anterior.

**2.7.2. Alienação Fiduciária de Imóvel.** Alienação fiduciária do Imóvel a ser celebrado pela Devedora concomitantemente à celebração das Notas Comerciais, conforme estabelecido no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais. A Devedora se obrigou a providenciar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente da data de sua celebração. O registro (a) da baixa da hipoteca, registrada na matrícula do Imóvel por força da Escritura Pública de Hipoteca lavrada em 20 de julho de 2022, junto ao 6º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, Livro 4072, páginas 261/270, registrada na matrícula do Imóvel sob o R.4/M.262.188 ("Hipoteca"), bem como (b) do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, deverá ser concluído pela Devedora no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de assinatura do mesmo, prorrogável por uma única vez, por mais de 30 (trinta) dias corridos, desde que a Devedora comprove que



está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.

**2.7.2.1.** Conforme consta das Notas Comerciais, os recursos desembolsados pela Securitizadora à Devedora após cumprimento das Condições Precedentes deverão ser utilizados para quitar o saldo do preço de aquisição do Imóvel, o qual é garantido pela Hipoteca. Quitando-se referido valor, os credores devem outorgar a respectiva quitação e autorização de liberação da Hipoteca.

**2.7.2.2. Realização do Empreendimento e Registro de Incorporação Imobiliária.** A Securitizadora concordou com o desenvolvimento e construção do Empreendimento no Imóvel e se comprometeu a celebrar instrumento ou declaração necessária exclusivamente para esse fim, desde que não afete a garantia. A Alienação Fiduciária abrangerá a totalidade das benfeitorias, acessões e melhoramentos que forem introduzidas no Imóvel, bem como a futura incorporação de propriedade da Devedora, incluindo todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, expansões, construções e instalações realizadas ou a serem realizadas no Imóvel, incluindo, sem limitação, todos os frutos e bens vinculados por acessão física e construções existentes ou que forem acrescidas durante a vigência da Alienação Fiduciária.

**2.7.3. Alienação Fiduciária de Quotas.** Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Devedora, outorgada nesta data pelos Fiduciantes, na qualidade de titulares das citadas quotas, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, formalizada por meio da alteração do Contrato Social da Devedora.

**2.7.3.1.** Os Fiduciantes se obrigaram a:

(i) No prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis corridos contados da data de assinatura do contrato e/ou data de assinatura de qualquer aditamento, entregar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos:

**(a)** o comprovante do protocolo do pedido de registro do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade perante a Junta Comercial competente, bem como das atas de reunião dos sócios aprovando a concessão das respectivas garantias acordadas na Nota Comercial ("Atas dos Sócios"), arquivando 1 (uma) via deste Contrato na sede da Sociedade; e

**(b)** o comprovante de protocolo do pedido de registro do presente Contrato e/ou do seu aditamento perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes.

(ii) No prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de assinatura do contrato, e/ou data de assinatura de qualquer aditamento ao presente, apresentar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário



cópia simples:

- (a) do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade e das Atas dos Sócios indicando o seu devido registro perante a Junta Comercial; e
- (b) do presente Contrato e/ou do seu aditamento indicando o seu devido registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.

**2.7.4. Garantia Fidejussória.** O Avalista, assumiu como avalista e principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas ("Aval"), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

**2.7.5. Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.** Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva e um fundo de despesa, conforme abaixo:

- (i) "Fundo de Reserva": fundo que conterà recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da Remuneração durante a Operação, com o valor para composição inicial de R\$ 394.787,15 (trezentos e noventa e quatro mil, setecentos e oitenta e sete reais e quinze centavos), e cujo valor será equivalente ao valor projetado da soma dos próximos 3 (três) pagamentos de Juros Remuneratórios das Notas. Será constituído mediante desconto, por conta e ordem da Devedora, de tais valores dos montantes decorrentes da integralização dos CRI mantidos na Conta do Patrimônio Separado.
- (iii) "Fundo de Despesa": fundo de conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado e às Despesas da Operação, com o valor para composição inicial de R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais), devendo o mesmo ser recomposto todas as vezes que ficar abaixo do valor mínimo equivalente a 3 (três) meses de custos projetados. Será constituído mediante desconto, por conta e ordem da Devedora, de tais valores dos montantes decorrentes da integralização dos CRI mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

**2.7.6. Fundo de Obras.** O fundo de obras que será mantido na Conta Arrecadadora, que conterà os recursos oriundos dos Direitos Creditórios e que, desde que cumprida quaisquer das Razões de Garantia e observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos Durante o Período de Carência, serão liberados recursos para a Devedora conforme regras constantes da Cláusula 6.9 do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, de acordo com o Relatório de Projeção de Custos e Relatório de Medição, devidamente indicados no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.



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

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

- (a) **Emissão:** 13ª;
- (b) **Série:** única;
- (c) **Quantidade de CRI:** 11.500 (onze mil e quinhentos);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 11.500.000,00 (onze milhões reais e quinhentos mil reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** Mensalmente, equivalente à variação acumulada positiva do IPCA/IBGE correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência, calculada conforme descrita na Clausula 5.1 abaixo;
- (g) **Juros Remuneratórios:** Os juros remuneratórios serão de **10,00% a.a.** (dez por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** De acordo com a tabela constante do **ANEXO I** deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** De acordo com a tabela constante do **ANEXO I** deste Termo de Securitização;
- (j) **Prêmio Inicial:** 2% (dois por cento) do valor total de emissão da Nota Comercial, a ser pago pela Devedora na data de integralização e subscrição dos CRI, mediante desconto pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos respectivos valores a serem liberados à Devedora, conforme cláusula 3.4 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais;
- (k) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (l) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** 24 de outubro de 2022;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (o) **Data de Vencimento:** 27 de outubro de 2025;
- (p) **Prazo de vencimento:** 1.099 (mil e noventa e nove) dias;
- (q) **Garantias:** (i) o Aval; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) Fundo de Despesa; e (vi) Fundo de Reserva.
- (r) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (s) **Subordinação:** não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 25 de novembro de 2022;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 27 de outubro de 2025;



e

**(v) Forma:** escritural.

**3.2. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, , por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo os eventos de pagamentos liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**3.3. Oferta dos CRI:** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476.

**3.3.1.** A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 (“Investidores Profissionais”).

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

**3.3.3.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI:** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando for verificado a ocorrência de uma das hipóteses do Prazo de Colocação, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1. deste Termo de Securitização.



**3.4.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM n.º 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

**3.4.2.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.5.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30 (“Investidores Qualificados”), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM n.º 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM n.º 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM n.º 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.5.1.** Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385/76 e da Instrução CVM n.º 400.

**3.6.** Não será admitida a subscrição parcial dos CRI, de forma que caso a totalidade dos CRI não seja subscrita no Prazo de Colocação, todos os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos investidores o preço de integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e ou disponibilizados pela Devedora à Emissora no âmbito das Notas Comerciais. Nesta hipótese, a Emissora deverá adotar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio de celebração de distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do preço de integralização aos investidores se for o caso.

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

**4.1.** Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

**4.2.** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização





será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro -rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

**4.3. Titularidade dos CRI:** A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

## **CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

**5.1. Forma de Pagamento dos CRI:** Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI constantes do Termo de Emissão das Notas Comerciais, o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será pago na Data de Vencimento. Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, conforme indicado na cláusula 3.1, a partir da Data da Integralização, a serem calculados da seguinte forma:

### **5.1.1. Atualização Monetária**

A atualização monetária pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário do CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário do CRI ("Valor Nominal Atualizado do CRI").

O Valor Nominal Atualizado do CRI será calculado mensalmente pela variação positiva acumulada do índice IPCA/IBGE conforme as fórmulas a seguir:

### **Atualização Monetária**

A atualização monetária pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário do CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário do CRI ("Valor Nominal Atualizado do CRI").

O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI será realizado da seguinte forma:



$$\mathbf{VNa} = \mathbf{VNe} \times \mathbf{C},$$

onde:

**VNa:** Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe:** Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$\mathbf{C} = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{\mathbf{NI}_k}{\mathbf{NI}_{k-1}} \right)^{\mathbf{dup}/\mathbf{dut}} \right]$$

Onde:

**n** = número total de índices utilizados na Atualização Monetária do CRI, sendo "n" um número inteiro;

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de junho, será utilizado o número-índice IPCA do mês de abril, divulgado no mês de maio;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

**dup** = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo; e limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice utilizado, sendo "dup" um número inteiro;

**dut** = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice, sendo "dut" um número inteiro.

Para o primeiro "dut", será considerado 21 dias.

O fator resultante da expressão  $\left( \frac{\mathbf{NI}_k}{\mathbf{NI}_{k-1}} \right)^{\mathbf{dup}/\mathbf{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



O fator resultante da expressão  $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do CRI.

Caso o número-índice do IPCA ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva do IPCA divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação acumulada negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado por mais de 10 (dez) dias da sua data esperada de publicação, ou seja extinto, ou tenha a sua aplicação proibida, será utilizado outro índice que venha a substituí-lo por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC, ou, na ausência deste, por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre Securitizadora e Devedora, desde que aceito pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia.

A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as partes conforme disposto imediatamente acima.

### **5.1.2. Juros Remuneratórios**

A Remuneração do CRI compreenderá os juros remuneratórios, a correção monetária e os demais juros e encargos moratórios conforme previsto na Cláusula 3 deste Termo, calculados a partir de um ano de 252



(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira data de integralização do CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

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

**J** = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, devido ao final de cada Período de Capitalização;

**VNa** = conforme definido acima;

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

$$\text{Fator Juros} = \left( \frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Onde:

**Spread** = 10,0000%

**dup** = Número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização, a Data de Aniversário imediatamente anterior, a data de incorporação imediatamente anterior ou data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro.

Observações:

- (i) para os fins deste CRI o termo "Data de Aniversário" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme **ANEXO I** deste Termo.

**5.2. Prorrogação de Prazo**: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo, com exceção da Data de Vencimento, que não poderá ser prorrogada.

**5.3. Datas de Pagamento**: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no **ANEXO I** deste Termo de Securitização.



**5.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS.**

**6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das Notas Comerciais; (ii) caso a Devedora seja exigida a realizar a Amortização Extraordinária Compulsória em virtude da não verificação de quaisquer das Razão de Garantia, conforme previsto e definido no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais; e (iii) por qualquer outro motivo previsto Instrumento de Emissão das Notas Comerciais. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, na próxima Data de Aniversário, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

**6.1.1.** Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

**6.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários:** A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1., deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas nas Notas Comerciais, nos termos do Anexo II das Notas Comerciais, ou da amortização extraordinária das Notas Comerciais, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

**6.2.1.** O pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação da amortização extraordinária ou do resgate



antecipado, que deverá ser informada aos Titulares dos CRI, ao Agente Fiduciário, e à B3 com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data do evento e será feito observado os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**6.3.** Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão da Nota Comercial serão integralmente utilizados por ela para custeio das despesas de natureza imobiliárias diretamente relacionadas à aquisição do Imóvel, conforme detalhado no **Anexo VII** deste Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos"), observando-se que:

(i) parte dos recursos líquidos decorrentes da Nota Comercial serão destinados para pagamento do saldo de aquisição do Imóvel conforme **tabela 3 do Anexo VII** ("Destinação Futura"), bem como (ii) parte dos recursos líquidos da Nota Comercial serão destinados para o reembolso de despesas relativa ao pagamento de parte do preço de aquisição do Imóvel conforme **tabela 4 do Anexo VII** ("Destinação Reembolso") incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI. Para os fins da Destinação Reembolso, exclusivamente mediante o recebimento dos respectivos comprovantes de pagamentos, o Agente Fiduciário verificou previamente as assinaturas desta Nota Comercial, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação no valor de **R\$ 349.986,50** (trezentos e quarenta e nove mil, novecentos e oitenta e seis reais e cinquenta centavos). Ademais, neste caso específico, a Devedora, **declara e certifica** que os documentos comprobatórios da Destinação Reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários por destinação.

**6.3.1.** A Emissora, com base na declaração da Devedora no Termo de Emissão das Notas Comerciais, declara que as despesas imobiliárias de que trata o *caput* não são objeto de nenhuma outra comprovação de destinação de recursos no âmbito de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

**6.3.2.** A Devedora se comprometeu em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente Instrumento de Emissão, exclusivamente conforme esta Cláusula 6.3.

**6.3.3.** A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Nota Comercial de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 6.3, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, conforme verificado por decisão judicial transitada em julgado. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Principal, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data do Pagamento do Preço de Integralização, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.



**6.4. Cronograma.** Os recursos captados por meio da Nota Comercial deverão ser total e exclusivamente destinados à aquisição do Imóvel até a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no **Anexo VII**, e observado o disposto abaixo.

**6.4.1.** O cronograma é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, na ocorrência de atraso (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Instrumento de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma.

**6.4.2.** Sendo verificado eventual resgate ou vencimento antecipado, nos termos dos Documentos da Operação, as obrigações da Devedora, com relação à destinação de recursos, bem como do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação, perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

**6.5. Procedimento de Verificação.** A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI da Destinação Futura para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 6.3 (i) acima, a nos dias 30 após o encerramento de cada semestre fiscal findo em junho e dezembro, a contar da primeira data de pagamento do Preço de Integralização, nos dias 30 (trinta) de julho e 30 (trinta) de janeiro por meio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados à aquisição dos Imóveis no respectivo período (incluindo o aumento de capital nas Devedora), nos moldes do **Anexo VIII**, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com os Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos deste Instrumento de Emissão ("Relatório Semestral").

**6.5.1** Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos – cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

**6.5.2.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Nota Comercial à aquisição do Imóvel, a partir do Relatório Semestral e pela análise dos Documentos de Destinação fornecidos pela Devedora, nos termos da Cláusula. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Nota Comercial. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.



**6.5.3.** Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.

**6.5.4.** Caberá à Devedora a veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

**6.5.5.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento dos valores decorrentes da Nota Comercial.

**6.5.6.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Nota Comercial em observância à Destinação de Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e Documentos de Destinação referidos nesta Cláusula Segunda (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

**6.5.7.** A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Credora, até a Data de Vencimento, os Documentos de Destinação que atestem a aplicação integral dos recursos oriundos deste Instrumento de Emissão em observância à Destinação de Recursos.

**6.6.** Apenas e tão somente caso, durante a vigência dos CRI, a CVM se manifeste com relação à alteração das regras atualmente existentes relacionadas à destinação de recursos e (i) permita a alteração do(s) Imóvel(éis) e/ou do Empreendimento Alvo indicado nas Notas Comerciais, ou, ainda, (ii) passe a entender que alguma obrigação relacionada à necessidade de comprovação da destinação de recursos, hoje exigida pela Autarquia ou pelas normas e leis aplicáveis, deixar de ser exigível; referida alteração será permitida, desde que aprovado em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, devendo ser mantida, porém, a alienação fiduciária a ser constituída sobre o(s) Imóvel(is), observado o disposto no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

**6.7.** A alteração mencionada no item (i) da Cláusula acima, deverá ser solicitada pela Devedora que deverá apresentar novos imóveis e/ou empreendimentos de propriedade da Devedora ou suas controladas à Securitizadora e, então, deverá submeter os novos imóveis à avaliação da Securitizadora, observando inclusive a eventual incidência do IOF, que uma vez aprovado em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, deverá ser celebrado aditamento aos Documentos da Operação em até 10 (dez) Dias Úteis da referida





apresentação e aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, exclusivamente para alterar prever a alteração descrita acima, mediante autorização prévia dos titulares do CRI.

**6.8.** O disposto na Cláusula acima e seguintes se refere única e exclusivamente a mudanças na relação de imóveis e empreendimento alvo, ou seja, apenas para fins da destinação de recursos e, em nenhuma hipótese, significará qualquer tipo de alteração nas Garantias, as quais permanecerão inalteradas e não poderão sequer ser afetadas pela mudança prevista nesta cláusula.

**6.9.** A Devedora, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, caso a alteração de regra ou interpretação se enquadre no quanto disposto no item (ii) da Cláusula 6.13. acima, tal alteração será aplicável automaticamente, sem necessidade de aprovação ou deliberação prévia por parte dos titulares dos CRI, sendo necessário, porém, aditar os Documentos da Operação para formalizar esse ponto.

**6.10.** Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e da Cláusula Onze deste Termo de Securitização de Créditos Imobiliários relacionado à emissão dos CRI, caso a Devedora deseje incluir na lista do Empreendimento Alvo novos empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada em Assembleia Especial de Investidores, observado o previsto no Termo de Securitização.

**6.11.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pela Devedora oriundos desta emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da destinação de recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na cláusula acima, salvo nos casos previstos na Cláusula 6.9 acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

**6.12.** A Devedora declarará no Relatório Semestral, em caso de utilização dos recursos por meio de sociedades por ela controladas, que é titular do controle societário de tais sociedades por ela investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assumirá a obrigação de manter o controle societário sobre a sociedade investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação da parcela dos recursos correspondente ao Empreendimento Alvo. Sem prejuízo do acima, quando do encaminhamento do Relatório Semestral, a Devedora enviará os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**7.1.** Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**7.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês





subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante à CVM.

**7.2.1.** O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM nº 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora à CVM por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Art. 47 da referida resolução.

**7.3.** Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

**7.3.1.** A Emissora declara que verificou a veracidade, completude, consistência, correção e suficiência das informações prestadas por si no presente Termo de Securitização.

**7.4.** Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso.

**7.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei nº 14.430/2022, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de securitizadora S1 na CVM; (vii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para



tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; (viii) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (ix) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e (x) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; (xi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; (xii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e (xiii) informar e enviar para o Agente Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

**7.5. Relatório Anual:** Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já (i) a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados 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.

**7.6.** A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, 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 e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais;
- (g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;



- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (k) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (m) Assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (n) Analisou e divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (o) Assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (p) Assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (q) Assegurará que os créditos imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (r) Assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

**7.6.1.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**8.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas



CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário será instituído mediante registro na B3, conforme previsto no §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022.

**8.2. Conta do Patrimônio Separado:** A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**8.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e Conta Arrecadadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

**8.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, as Garantias, os Investimentos Permitidos e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e Conta Arrecadadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430/2022.

**8.4.1.** Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**8.4.2.** O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do §1º artigo 25 da Lei nº 14.430/2022 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

**8.5. Administração do Patrimônio Separado:** Em conformidade com a Lei nº 14.430/2022, a Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

**8.6.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, sendo certo



que o exercício social deste Patrimônio Separado se encerrará no dia 31 de dezembro de cada ano.

**8.7.** Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) a custódia dos documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários será realizado pela Instituição Custodiante; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;

(c) Nos termos e prazo constante do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, será procedida à contratação pela Devedora, com interveniência anuência da Securitizadora, de um agente de monitoramento, às custas da Devedora, que será responsável por realizar o espelhamento mensal dos Direitos Creditórios decorrentes das vendas das unidades do Empreendimento, procedendo a diligências financeiras de tais Direitos Creditórios, colhendo todas as informações necessárias à apuração das Razões de Garantia, bem como como procederá ao acompanhamento do avanço físico das obras do Empreendimento. Adicionalmente, o Agente de Monitoramento também procederá com a elaboração de relatórios de medição das obras do Empreendimento e aprovação do relatório de projeção de custos que será elaborado pela Devedora, conforme detalhamentos constantes do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais

**8.8.** Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.3 item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**8.8.1.** A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

**8.8.2.** Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**8.9.** Guarda dos documentos comprobatórios do lastro: Instituição Custodiante será responsável pela



guarda da via eletrônica das Notas Comerciais, da CCI e deste Termo de Securitização.

**8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos.** Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

**(i) Ordem de Prioridade Durante o Período de Carência:**

- (i) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) Quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (iii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (v) Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vi) Pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;
- (vii) Amortização Extraordinária Compulsória nos termos da cláusula 5.5 das Notas Comerciais;
- (viii) Desde que mantidas quaisquer das Razões de Garantia, liberação à Devedora dos valores constantes do Fundo de Obras, nos montantes indicados no Relatório de Projeção de Custos e Relatório de Medição, tal como indicados nas Notas Comerciais, conforme cláusula 6.9 das Notas Comerciais;
- (xi) Amortização Extraordinária da Nota Comercial, se aplicável, nos termos das Cláusulas 4.3 e/ou 4.4. e /ou 5.4 das Notas Comerciais.

**(ii) Ordem de Prioridade Durante Após o Período de Carência:**

- (i) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) Quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (iii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (v) Liberação de recursos à Devedora, mediante transferência para a Conta da Devedora, para pagamento de RET no valor equivalente e limitado a 4% (quatro por cento) do total dos Direitos Creditórios recebidos na Conta Arrecadadora em determinado mês conforme verificado pela Securitizadora em cada Data de Apuração;
- (vi) Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vii) Pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;
- (viii) Amortização Extraordinária conforme Cláusulas 4.3 e/ou 4.4 e/ou 5.5 das Notas Comerciais; e
- (ix) Liberação de recursos para a Devedora na Conta da Devedora após a quitação integral das Notas Comerciais.





**8.10.1.** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e Conta Arrecadadora não sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens “(i)” a “(vii)” quanto à Ordem de Prioridade de Pagamentos Durante Período de Carência ou “(i)” a “(viii)” quanto à Ordem de Prioridade de Pagamentos Após Período de Carência, acima, a Emissora comunicará a Devedora para que em até 5 (cinco) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

**8.11.** Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**8.12.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da cláusula quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**8.13.** Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**8.13.1.** Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em rendimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Itaú Unibanco S. A. (“Investimentos Permitidos”). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de





impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação à quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

## **CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

**9.1.** Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

**9.2.** Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;
- (d) estar 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;
- (e) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **ANEXO IX**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com a Fiduciante que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e



(g) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que, na data da assinatura do Termo de Securitização, os contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. O prazo para celebração e registro da referida Garantia está previsto no presente Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Oferta, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro no competente cartório, estará efetivamente constituída e exequível a garantia. Dessa forma, a Securitizadora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização. Adicionalmente verificará a suficiência ou insuficiência das Garantias quando da devida constituição;

**9.3. Incumbências do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente e a Fiduciante a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;



- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/2022 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/2022;



- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM nº60 e Resolução CVM nº81;
- (s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (v) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá às expensas da Devedora e/ou dos Fiduciantes, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

**9.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(i)** R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implementação, a ser paga ao Agente Fiduciário, devida no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; **(ii)** parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a primeira integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo, que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee", e **(iii)** serão devidas parcelas de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação da destinação dos recursos, nos termos das Notas Comerciais, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, devida à verificação do reembolso, e as demais verificações devida a cada semestre a contar da Data de Emissão até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee". Os valores previstos neste inciso (iii) deverão ser



acrescidos dos impostos descritos na Cláusula Décima do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

**9.4.1.** A remuneração definida acima e na Cláusula abaixo deste Termo de Securitização, continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

**9.4.2.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**9.4.3.** No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

**9.4.4.** A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus



agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

**9.4.5.** O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

**9.5.** Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

**9.5.1.** A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

**9.5.2.** A remuneração definida nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), 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.

**9.5.3.** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

**9.6.** Substituição do Agente Fiduciário: 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 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.



**9.7. Destituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Lei nº 14.430/2022 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

**9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**9.9. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**9.10. Substituto Provisório:** Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

**9.11. Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

**9.12. Atuação Vinculada:** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.





**9.13. Presunção de Veracidade:** Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**9.14. Renúncia:** O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

## **CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

**10.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores:** Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para fins de deliberar pela contratação de nova securitizadora, e suas normas e regras de administração do Patrimônio Separado ou pela liquidação do referido Patrimônio Separado, quando deverá ser contratada instituição liquidante.

**10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos das cláusulas 10.1 e 10.4 do presente Termo de Securitização, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior aos CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente**





**Fiduciário:** Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias junto aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

**10.4.1.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

**10.4.2.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

**11.1** Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, o disposto na Lei nº 14.430/2022 e na Resolução CVM nº 60, e, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

**11.2.** Convocação: A Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**11.3.** Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado na forma da Cláusula 11.3.3 e Cláusula Quatorze, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários,



tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

**11.3.1.** Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 11.4. acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI.

**11.3.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.1. acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

**11.3.3.** Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([https:// www.canalsecuritizadora.com.br/](https://www.canalsecuritizadora.com.br/)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Lei nº 14.430/2022.

**11.3.4.** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**11.3.5.** Na mesma data abaixo, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

**11.4. Prazo para Realização:** A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

**11.5. Validade:** As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de



instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI, por meio da disponibilização da ata da referida Assembleia no site.

**11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

**11.8. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.9. Instalação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**11.10. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

**11.11.** Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

**11.12.** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância,



por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia 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.

**11.13.** No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

**11.14. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleia Especial de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

**11.15. Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**11.16. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleia Especial de Investidores de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**11.17. Presidência:** A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

**11.18. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores e, em segunda convocação, por qualquer número.

**11.19. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (v) aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e de Promessa de



Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios que possam comprometer suas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez das Garantias outorgas aos CRI; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (viii) realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (xi) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.13.1 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

**11.20. Dispensa para Instalação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**11.21. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

**11.22. Encaminhamento de Documentos para a CVM:** As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores deliberar em sentido diverso.

## **CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO**

**12.1.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430/2022 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora: (i) R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) em decorrência da emissão dos CRI, a ser pago



na primeira integralização dos CRI; (ii) R\$10.000,00 (dez mil reais), enquanto Coordenador Líder, a ser pago na primeira integralização dos CRI; (iii) durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”). Também será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora homem de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data da Emissão e será reajustado pelo IPCA/IBGE. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. Os valores previstos neste inciso (i) deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 11 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

**12.1.1.** A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**12.1.2.** Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estarão sujeitas a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

**12.1.3.** Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**12.1.4.** Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre o empreendimento edificado nos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável. As





deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.18 deste Termo de Securitização.

**12.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- i. Despesas Iniciais (*flat*) indicadas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais;
- ii. Despesas Recorrentes indicadas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais;
- iii. Todos os emolumentos da B3, relativos aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- iv. **remuneração da Securitizadora:** nos termos, valores, prazos e condições indicadas na cláusula 12.1 e subitens deste Termo de Securitização;
- v. nos casos de renegociações estruturais dos documentos relacionados aos CRI que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado;
- vi. **remuneração do Escriturador e Liquidante:** A título de escrituração e agente liquidante dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- vii. **remuneração do Agente Fiduciário:** nos termos, valores, prazos e condições indicadas na cláusula 9.4 e subitens deste Termo de Securitização;
- viii. **Remuneração da Instituição Custodiante:** (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI o valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente

- pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;
- ix. todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização
  - x. averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
  - xi. em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
  - xii. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
  - xiii. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
  - xiv. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
  - xv. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
  - xvi. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
  - xvii. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
  - xviii. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;



- xix. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- xx. todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- xxi. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora e Arrecadadora;
- xxii. custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- xxiii. os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- xxiv. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- xxv. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- xxvi. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- xxvii. os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;
- xxviii. quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;



- xxix. quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- xxx. quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- xxxi. quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- xxxii. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos em quaisquer Documentos da Operação, em especial no Termo de Securitização;
- xxxiii. Todos os valores poderão ser acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data do pagamento.

**12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

**12.3.1.** As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

**12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI:** Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 deste Termo de Securitização; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

**12.4.1. Aporte de Recursos.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI



adimplentes com estas despesas.

**12.5.** Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

## **CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**13.1.** Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

### **13.1.1.** Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do



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

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

### **13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**



Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De acordo com Medida Provisória 1.137/2022 publicada em 21 de setembro de 2022 cujos efeitos produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2023, os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, descritos acima, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota zero, de acordo com o artigo 3º da Medida Provisória 1.137/2022, exceção é feita para (i) às operações celebradas entre pessoas vinculadas, nos termos do disposto nos incisos I a VI e VIII do caput do art. 23 da Lei nº 9.430, de 1996; e (ii) para investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos do disposto nos art. 24 e art. 24-A da Lei nº 9.430, de 1996.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

### **13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

#### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários



As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE**

**14.1. Publicidade:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([https:// www.canalsecuritizadora.com.br](https://www.canalsecuritizadora.com.br) ), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução nº CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**14.2.** A partir da entrada em vigor da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([https:// www.canalsecuritizadora.com.br](https://www.canalsecuritizadora.com.br) ), na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

**14.3.** A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([https://www. canalsecuritizadora.com.br](https://www.canalsecuritizadora.com.br)) o referido edital de convocação, conforme Lei nº 14.430/2022, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.



**14.4.** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

## **CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**15.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES**

**16.1.** Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

*Para a Emissora*

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição  
CEP 04538-001, São Paulo – SP  
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins  
Telefone: (11) 3045-8808  
E-mail: [operacional@canalsecuritizadora.com.br](mailto:operacional@canalsecuritizadora.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte  
São Paulo, SP – CEP 04.534-004  
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
e-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br) [af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br)  
[af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br)  
Tel.: (21) 3514-0000

**16.2.** Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.





## CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

**17.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

**(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

**(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

**(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o



investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

**(d)** Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

**(e)** 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 CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas 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. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

**(f)** Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de

patrimônio.

**(g)** Manutenção do Registro de Securitizadora S1: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às securitizadoras S1, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

**(h)** Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital 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 quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

**(i)** A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

**(j)** Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

**(k)** Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

**(l)** Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por

títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

**(m)** Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

**(n)** Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

**(o)** Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(p)** Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**(q)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

**(r)** Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

**(s)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, à Devedora, à Avalista e às Fiduciárias, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das garantias da operação, notadamente na outorga da Alienação Fiduciária do Imóvel, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, restrições urbanísticas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel, ou aos antigos proprietários do Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

**(t)** Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos competentes cartórios. Relativamente à Alienação Fiduciária de Imóvel, destaca-se a existência de Hipoteca (R.4/M.262.188), que será quitada com recursos decorrentes da integralização dos CRI. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias. Adicionalmente, quanto à Alienação Fiduciária de Imóvel, necessário haver a emissão pelos respectivos credores da Hipoteca do termo de liberação para que não haja anterioridade do citado ônus relativamente à alienação fiduciária de imóvel outorgada no âmbito dos CRI. Tais fatos podem impactar negativamente a devida eficácia, constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

**(u)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora e Avalista: No âmbito da auditoria jurídica da Avalista realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Avalista, as quais perfazem em conjunto, o valor de contingência geral de aproximadamente R\$ 5.048.037,21 (cinco milhões, quarenta e oito mil, trinta e sete reais e vinte e um centavos). No tange (i) à ação revisional, autos nº 1082551-45.2022.8.26.0100, que não envolve o Imóvel, o escritório que patrocina a causa (relatório emitido pelo Dr. Pedro Marinho Nunes, OAB/SP nº 342.373-A, do Escritório Sergio Bermudes Advogados, datado de 29/09/2022) indicou por força de relatório processual como não ser possível auferir os riscos envolvidos e probabilidade de êxito, tendo em vista o status de ação recente e em fase embrionária, indicando o valor contingenciado de R\$ 4.845.156,15 (quatro milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, cento e cinquenta e reais e quinze centavos); e (ii) em relação a ação civil pública, autos nº 1015411-38.2022.8.26.0053, que não envolve o Imóvel, o escritório que patrocina a causa indicou mediante encaminhando de relatório processual (relatório emitido pelo Dr. Francisco Ribeiro Gago, OAB/SP nº 228.872, do Escritório Duarte Garcia Serra Netto e Terra, datado de 29/09/2022) que



o valor de causa de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e que o valor contingenciado seria inestimável. Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora e a Avalista, podendo impactar também na capacidade da Avalista honrar com a coobrigação e a solidariedade outorgada, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

**(v)** Registro dos Atos Societários da Devedora e da Avalista. A Devedora e a Avalista se comprometeram a apresentar seus atos societários que evidenciem a aprovação da presente emissão, outorga das Garantias do Aval, respectivamente, devidamente registrados na Junta Comercial de São Paulo, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação de seus atos societários devidamente registrados podem impactar negativamente a devida constituição e conseqüente excussão da referida garantia caso haja a contestação de algum acionista quando à sua validade.

**(w)** Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

**(x)** 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.

**(y)** Demais Riscos: 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.

## **CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de



Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**18.2.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

**18.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**18.4.** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**18.5.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**18.6.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

**18.7.** Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. 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, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

**18.7.1.** Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o



presente instrumento na data abaixo descrita.

## **CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

**19.1.1** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

## **CLÁUSULA VINTE – FORO**

**20.1.** Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

**20.2.** Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 24 de outubro de 2022.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



*PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 13ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022.*

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Por: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF: 090.766.477-63

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF: 011.155.984-73

**TESTEMUNHAS:**

1. Nome: Victor Bartholi Giardino Moura

CPF: 395.360.298-55

2. Nome: Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25





**ANEXO I**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 13ª**  
**EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

Parcela/Meses	Data de Aniversário	Data Pgto CRI	% Amort.	Juros
1	23/11/2022	25/11/2022	0,000%	Sim
2	22/12/2022	26/12/2022	0,000%	Sim
3	24/01/2023	26/01/2023	0,000%	Sim
4	24/02/2023	28/02/2023	0,000%	Sim
5	22/03/2023	24/03/2023	0,000%	Sim
6	25/04/2023	27/04/2023	0,000%	Sim
7	24/05/2023	26/05/2023	0,000%	Sim
8	22/06/2023	26/06/2023	0,000%	Sim
9	24/07/2023	26/07/2023	0,000%	Sim
10	23/08/2023	25/08/2023	0,000%	Sim
11	22/09/2023	26/09/2023	0,000%	Sim
12	24/10/2023	26/10/2023	0,000%	Sim
13	22/11/2023	24/11/2023	0,000%	Sim
14	22/12/2023	27/12/2023	0,000%	Sim
15	24/01/2024	26/01/2024	0,000%	Sim
16	22/02/2024	26/02/2024	0,000%	Sim
17	22/03/2024	26/03/2024	0,000%	Sim
18	24/04/2024	26/04/2024	0,000%	Sim
19	25/05/2024	28/05/2024	0,000%	Sim
20	24/06/2024	26/06/2024	0,000%	Sim
21	24/07/2024	26/07/2024	0,000%	Sim
22	22/08/2024	26/08/2024	0,000%	Sim
23	24/09/2024	26/09/2024	0,000%	Sim
24	23/10/2024	25/10/2024	0,000%	Sim
25	22/11/2024	26/11/2024	0,000%	Sim
26	24/12/2024	27/12/2024	0,000%	Sim
27	22/01/2025	24/01/2025	0,000%	Sim
28	24/02/2025	26/02/2025	0,000%	Sim
29	24/03/2025	26/03/2025	0,000%	Sim
30	24/04/2025	28/04/2025	0,000%	Sim
31	22/05/2025	26/05/2025	0,000%	Sim
32	24/06/2025	26/06/2025	0,000%	Sim
33	23/07/2025	25/07/2025	0,000%	Sim
34	22/08/2025	26/08/2025	0,000%	Sim
35	24/09/2025	26/09/2025	0,000%	Sim
36	23/10/2025	27/10/2025	100,000%	Sim



**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 13ª**  
**EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022**

*Características dos Créditos Imobiliários – CCI*

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo/SP, 24 de outubro de 2022.
--------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	ÚNICA	<b>NÚMERO</b>	THREE001	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>
--------------	-------	---------------	----------	--------------------	-----------------

<b>1. EMISSORA</b>					
Razão Social: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>					
CNPJ/ME: 41.811.375/0001-19					
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição					
CEP: 04538-001		Cidade: São Paulo		UF: SP	

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA</b>					
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215					
CEP: 05425-00		Cidade: São Paulo		UF: SP	

<b>3. DEVEDORA</b>					
Razão Social: <b>WA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA</b>					
CNPJ/ME: 45.036.283/0001-60					
Endereço: Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conjunto 907 (parte)					
CEP: 04531-011		Cidade: São Paulo		UF: SP	

<b>4. TÍTULO</b>					
1ª Emissão de Nota Comercial, em Série Única, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, emitida pela Devedora em 24 de outubro de 2022, no valor principal de <i>R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais)</i> , em favor da Companhia Província de Securitização.					

<b>5.1 VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais)					
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--



## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Imóveis vinculados à presente emissão são os Empreendimentos Alvo, abaixo discriminado:

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário
Empreendimento WA	Rua Dr. Wilton Paes de Almeida, 379, Cidade Jardim, São Paulo, SP, CEP: 04531-011	262.188	18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	WA Empreendimentos Imobiliários Ltda.

## 7. GARANTIAS:

A CCI não contará com garantias. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciárias de Quotas; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.

## 8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data do Primeiro Vencimento de Juros Remuneratórios	23 de novembro de 2022
Data do Primeiro Vencimento de Amortização	Amortização obrigatória se dará no Vencimento Final da Nota Comercial, conforme Anexo I da Nota Comercial.
Periodicidade de Pagamento dos Juros	Mensalmente, de acordo com Anexo I da Nota Comercial.
Periodicidade de Pagamento de Amortização	No Vencimento Final da Nota Comercial, conforme o Anexo I da Nota Comercial
Data de Vencimento Final	23 de outubro de 2025
Valor Principal	R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva acumulada Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos deste de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Terceira da Nota Comercial ("IPCA" e "Atualização Monetária", respectivamente).
Juros Remuneratórios	<b>10,00% a.a.</b> (dez por cento ao ano) com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula indicada da Nota Comercial.



Encargos Moratórios	<p>(i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo;</p> <p>(ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</p> <p>(iii) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora, com os recursos disponíveis no respectivo patrimônio separado, na cobrança do crédito.</p>
Local de Pagamento	São Paulo/SP



**ANEXO III**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 13ª**  
**EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022**

***Declaração da Emissora***

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 13ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60/21"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da série única da **13ª** Emissão ("Emissão"), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI;
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM nº 60, declara ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas por si no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários série única da 13ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.



Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 24 de outubro de 2022.

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Por: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93



**ANEXO IV**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 13ª**  
**EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022**

***Declaração do Coordenador Líder***

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Série Única da 13ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de outubro de 2022.

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Por: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93





## ANEXO V

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 13ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022

#### *Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM*

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004

Cidade / Estado: São Paulo / SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 13ª

Número da Série: Série Única

Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.

Quantidade: 11.500 (onze mil e quinhentos)

Forma: Nominativa escritural

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete



a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 24 de outubro de 2022.

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

Agente Fiduciário

---

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor

CPF: 001.362.577-20



**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 13ª**  
**EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022**

***Declaração da Instituição Custodiante***

**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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 13ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 24 de outubro de 2022, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022. Declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 24 de outubro de 2022.

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

---

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre  
Procurador  
CPF: 089.729.846-20

---

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira  
Procuradora  
CPF: 446.451.268-22



## ANEXO VII

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 13ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022

#### Destinação dos Recursos

**Tabela 1: Identificação do Imóvel cujo saldo do preço será quitado, sobre o qual futuramente haverá a implementação do Empreendimento.**

<b>Matrícula e Cartório</b>	<b>Endereço</b>	<b>Uso dos recursos</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento</b>	<b>Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
Imóvel objeto da matrícula 262.188 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Endereço: Rua Dr. Wilton Paes de Almeida, 379, Cidade	Custos de aquisição do imóvel	R\$11.500.000,00	100%	R\$ 58.500.000	Não.



	Jardim, São Paulo, SP					
--	-----------------------	--	--	--	--	--

**Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos na aquisição do Imóvel (semestral, em R\$)**

<b>CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)</b>										
<b>Imóvel Lastro</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>
		<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2026</b>
		<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>
Imóvel objeto da matrícula 262.188 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	R\$ 11.150.013,50 equivalente a R\$ 11.500.000 subtraído R\$ 349.986,50 ref. ao valor reembolsável	R\$ 11.150.013,50	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Nota Comercial em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$) (C = A - B)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
WA	Aquisição de Terreno	R\$ 70.000.000	R\$ 8.000.000	R\$ 62.000.000	0	R\$ 62.000.000	R\$ 11.150.013,50 equivalente a R\$ 11.500.000 subtraído R\$ 349.986,50	100%



							ref. ao valor reembolsável	
--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------	--

(\*) Os percentuais acima indicados do Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja R\$ 11.500.000,00.

**Tabela 3: Descrição do saldo devedor de pagamento do Imóvel (Destinação Futura):**

<b>Imóvel</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Saldo Devedor</b>
<b>WA</b>	Imóvel objeto da matrícula 262.188 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	<b>R\$ 10.304.151,00</b>

**Tabela 4: Tabela de Reembolso (Destinação Reembolso)**

<b>EMPREDIMENTO</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>RGI</b>	<b>PROPRIETÁRIA</b>	<b>DESCRIÇÃO DA DESPESA</b>	<b>FONECEDOR (TERRENISTA)</b>	<b>DOCUMENTO</b>	<b>DATA DA NOTA FISCAL, ESCRITURAS OU OUTRO DOCUMENTO QUE COMPROVE TAL DESPESA</b>	<b>DATA DO EFTIVO PAGAMENTO</b>	<b>VALOR DO REEMBOLSO</b>
WA	Imóvel objeto da matrícula 262.188	18º OFICIAL REG. IMÓVEIS DE SÃO PAULO	WA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS	MARCOS BYINGTON EGYDIO MARTINS; e	COMPROVANTE DE TRANSFERÊNCIA ELETRÔNICA DISPONÍVEL (TED)	19/10/2022	19/10/2022	R\$ <b>300.000,00</b>
WA	Imóvel objeto da matrícula 262.188	18º OFICIAL REG. IMÓVEIS DE SÃO PAULO	WA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS	FERNANDO BYINGTON EGYDIO MARTINS	COMPROVANTE DE TRANSFERÊNCIA ELETRÔNICA DISPONÍVEL (TED)	19/10/2022	19/10/2022	Do total do comprovante de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), será reembolsado <b>R\$ 49.986,50</b>

**ANEXO VIII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 13ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022**

**Destinação de Recursos**  
**[Modelo de Relatório Semestral]**

*Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]*

**WA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 45.036.283/0001-60, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conjunto 907 (parte), São Paulo/SP, CEP 04531-011, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto nas Notas Comerciais, emitida pela Devedora em favor da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Cessionária ou Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula Segunda do Termo de Emissão das Notas Comerciais, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percen- tu- al do recu- rso utiliz- ado no sem- estre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
<b>Total destinado no semestre</b>									R\$ [●]
<b>Valor total desembolsado à Devedora</b>									R\$ [●]
<b>Saldo a destinar</b>									R\$ [●]
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ [●]

*Acompanham a presente declaração os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, nos termos do anexo.*

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

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)*

**ANEXO IX**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 13ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 24 DE OUTUBRO DE 2022**

***Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua***

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

<b>Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 126.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 126000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: - Comprovação da contratação do Seguro de Construção (i) RCC e (ii) DFI.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - constam no Anexo I deste Contrato; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundos; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;</b>	

<b>Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/09/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis:</b>	

<b>Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 9</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	